



COMMUNE D'ENTREPIERRES

Alpes de Haute Provence

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - Règlement

Article R 123.4 du Code de l'Urbanisme

POS initial

Approuvé le : 20 janvier 1993
Révisé en 1998
Modifié en 2004
Modifié en 2009

REVISION du POS en PLU

Arrêté par délibération du conseil
municipal du 22 juin 2012

Approuvé par délibération du conseil
municipal du 17 mai 2013



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	page 3
---	---------------

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	page 15
---	----------------

<i>Chapitre I - Zone UA - Centre des hameaux</i>	<i>page 16</i>
<i>Chapitre II - Zone UB – Zone d'habitation à densité moyenne</i>	<i>page 23</i>
<i>Chapitre III - Zone UE - Zone à vocation d'activités économiques</i>	<i>page 30</i>
<i>Chapitre IV - Zone UX - Zone à vocation d'équipements</i>	<i>page 36</i>
<i>Chapitre V - Zone UF - Zone à vocation d'infrastructures autoroutières</i>	<i>page 41</i>

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	page 45
---	----------------

<i>Chapitre I - Zone AUI – Zone à urbaniser</i>	<i>page 46</i>
<i>Chapitre II - Zone AUII – Zone à urbaniser (à règlement strict)</i>	<i>page 52</i>

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	page 55
--	----------------

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	page 63
--	----------------

ANNEXES	page 70
----------------	----------------



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le règlement écrit énonce les règles applicables à chacune des zones, établies en application de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme et les règles particulières applicables aux secteurs définis, en application des articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme (notamment EBC, risques, emplacements réservés, etc.).

Lorsqu'un terrain est concerné par ces prescriptions particulières, le droit des sols qui lui est applicable est le résultat d'une part, des règles énoncées pour la zone ou le secteur de la zone dans lequel il est classé, et d'autre part, à la valeur des prescriptions particulières énoncées pour le « secteur particulier » figurant au document graphique.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Entrepierres.

Le PLU est d'abord la traduction en droit des sols du projet communal d'aménagement et de développement.

Au-delà d'un « simple zonage de répartition de la constructibilité », il formalise ainsi un projet global, durable, prospectif et plus opérationnel que l'ancien POS, s'intégrant dans un environnement plus large.

D'un point de vue formel, le PLU comprend (article R.123-1 à 4 du Code de l'Urbanisme):

- Un rapport de présentation, qui explique notamment à partir d'un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins et les choix retenus pour le projet de territoire. Il justifie la délimitation des zones. Il précise aussi l'état initial de l'environnement, les incidences du projet sur celui-ci et les moyens de sa préservation ;
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable -PADD- qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ;
- Un règlement qui définit le zonage et les règles applicables ;
 - ✎ Le règlement est une pièce opposable au tiers, établi en cohérence avec le PADD,
 - ✎ Le PLU doit en outre, être en adéquation avec les documents supra-communaux. Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Entrepierres.
- Des pièces annexes, listant diverses données ou contraintes, influant sur l'occupation des sols (cf. articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Conformément aux dispositions de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme :

- le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.
- ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L.123-1-4 et avec leurs documents graphiques.

Les dispositions du présent règlement se substituent aux dispositions du chapitre I, du titre I, du livre 1er du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles L.111-7 à L.111-11 du Code de l'Urbanisme et des dispositions dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R. 111-1.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques, notamment celles relatives :

1. Aux servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols, figurant en annexe.
2. Aux espaces boisés et à boiser classés figurant aux documents graphiques soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, toutes constructions et occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, ...

Enfin, il est précisé que chacune des dispositions du présent règlement, y compris celles relatives au coefficient d'occupation des sols, ne s'applique que dans les limites fixées par les autres règles.

Les annexes suivantes sont opposables à toute réalisation de construction :

- Servitudes d'utilité publique

Les parties du territoire grevées d'une servitude d'utilité publique sont soumises, en plus des règles spécifiques au zonage, aux dispositions prévues.

- Réseaux
 - Eau potable : sont présents en annexe la carte du réseau d'eau potable ainsi que le descriptif technique correspondant.
 - Eaux usées : sont présents en annexe les cartes de zonage d'assainissement ainsi que le descriptif technique correspondant.
- Périmètre de D.P.U. - Zones de préemption
Les zones soumises au droit de préemption sont précisées en annexe.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **4** zones délimitées sur les documents graphiques. Ces zones peuvent contenir des «secteurs», désignés par un indice de zone (une lettre minuscule):

- Les **zones urbaines** : **UA, UB, UE, UX, UF**
- Les **zones à urbaniser** : **IAU, IIAU**
- Les **zones agricoles** : **A, Ae**
- Les **zones naturelles** : **N, NI**

Des prescriptions réglementaires particulières peuvent affecter tout ou partie de ces zones, par exemple des emplacements réservés, des Espaces Boisés Classés (dénommés EBC).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Seules les dispositions des articles 3 à 13 de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément aux articles L.123-1 et L.123-5 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. S'ils aggravent la non-conformité du bâtiment existant par rapport aux règles définies par le règlement du plan local d'urbanisme, ils sont interdits.

Pour les opérations d'ensemble de constructions (groupes d'habitations, lotissements), des adaptations aux articles 6 à 8 et 10 à 13 pourront être admises dans le but d'améliorer la qualité de l'urbanisme et le cadre de vie : insertion dans le site, composition urbaine, qualité des espaces publics....dès lors que :

- une étude préalable d'aménagement est menée en concertation avec la commune ;
- les règles d'urbanisme sont respectées vis-à-vis des propriétés riveraines à l'opération.

ARTICLE 5 - ZONES DE RISQUES

Le territoire de la commune d'Entrepierres est situé dans une zone de sismicité moyenne (Décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, zonage entrant en vigueur le 1er mai 2011).

En conséquence, sont applicables les dispositions du décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et de l'arrêté du 22 octobre 2010, relatif à la classification et aux règles des constructions parasismiques.

ARTICLE 6 – ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à dégager la visibilité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Cette règle implique un dégagement de visibilité au débouché d'un accès, par un recul des clôtures, haies ou autres obstacles qui pourraient être présents dans le champ de vue. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Hors des zones bâties agglomérées, toute création d'accès nouveau sur la RD 4 classée dans le réseau structurant départemental est interdite.

Hors des zones bâties agglomérées, les distances à respecter pour l'implantation des constructions par rapport à l'axe des routes départementales seront de :

- Réseau structurant - RD4 : 35 mètres de l'axe de la route pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions
- Réseau de liaison et de desserte – RD 4c, RD 217-17 : 15 mètres de l'axe de la voie pour toutes les constructions.

Dans les cas de constructions existantes à l'intérieur de cette bande, les reculs ne s'appliqueront pas à l'extension de celle-ci dès lors :

- que leur destination n'est pas modifiée ;
- que le recul existant n'est pas diminué.

Ces reculs ne s'appliquent pas aux installations techniques de service public. Toutefois, lorsque les constructions se situent dans la zone de sécurité (7 mètres en aménagement neuf et 4 mètres en aménagement de routes existantes) un dispositif de retenue pourra être demandé dont la pose et l'entretien sont à la charge du pétitionnaire

ARTICLE 7 - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté dans les deux cas suivants :

- Quand le bâtiment se situe dans un emplacement réservé,
- Quand il a été détruit par un risque de grande ampleur qui était à l'origine du classement en zone inconstructible au présent PLU de la zone concernée (sauf mention contraire aux plans de risques).

Peut être autorisée également, sous réserve de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial le justifie et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, excepté quand le bâtiment se trouve dans un emplacement réservé ou en zone de risque identifié au présent PLU de la zone concernée.

ARTICLE 8 – CANAUX ET COURS D'EAU (IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX BERGES)

Sont autorisés les travaux, installations et équipements d'intérêt général, les piquages de réseaux, les traversées par des voies et réseaux, s'ils sont compatibles avec les objectifs d'intérêt public de sécurisation des cours d'eau, et ce à condition qu'ils n'entraînent que le minimum de perturbations pour l'environnement naturel du cours d'eau.

Par nécessité de passage d'engins de nettoyage, toute autre construction, clôture, installation, affouillement et exhaussement du sol sont interdits à une distance inférieure à 5 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.

Pour les canaux d'irrigation, aucune construction, ni clôture, ni plantation, ni affouillement, ni exhaussement, ne pourra être mis en œuvre à moins de :

- 4 mètres de la berge du canal principal (ou conduite enterrée principale),
- 2 mètres depuis l'axe de la médiatrice des canaux (ou conduites enterrées) secondaires,

ARTICLE 9 - ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES, EAU POTABLE, PUIT, FORAGES ET EAUX PLUVIALES**Article 9-1 : Eau potable*****Pour toutes les zones urbanisées***

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

Pour les seules zones agricoles et naturelles concernées

Toute construction ou installation nouvelle, comprenant l'extension des constructions existantes, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, si ses caractéristiques sont suffisantes.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions de la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, et de la réglementation en vigueur.

- *Pour les forages domestiques, c'est-à-dire pour les prélèvements inférieurs à 1000 m³/an :*

Tout projet, toute intention ou toute réalisation d'ouvrage de prélèvement d'eau souterraine à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie (Code Général des Collectivités Territoriales article L.2224-9). Son utilisation pour l'alimentation en eau potable doit répondre aux impératifs dictés par le Code de la Santé Publique (article R1321-1).

Si cette eau est destinée à l'alimentation de plus d'une famille, elle doit avoir fait l'objet d'une autorisation préfectorale préalable en application de l'article L.1321-7 du Code de la Santé Publique.

- Pour les besoins agricoles et les usages non domestiques :

Tous les ouvrages, installations et travaux exécutés en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent d'eau dans le milieu naturel, doivent faire l'objet de déclaration ou d'autorisation auprès de la préfecture, en application des articles L.214-1 à L.214-3 du Code de l'Environnement.

L'article L.214-8 du Code de l'Environnement impose que tout pompage soit équipé d'un compteur d'eau, dont les données correspondantes doivent être à disposition de l'autorité administrative.

Article 9-2 : Assainissement

Eaux usées

- Dans les zones urbaines et à urbaniser (U et AU), le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Communauté de Communes du Sisteronais.
- En toute zone, l'évacuation des eaux usées d'origine industrielle dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord de l'autorité communale et du service compétent, sous réserve notamment des possibilités de la station d'épuration (convention de déversement obligatoire). A défaut d'autorisation, un système de traitement des eaux conforme à la réglementation et validé par les services de l'Etat compétents doit être prévu.
- L'évacuation des eaux de piscine est interdite dans les réseaux publics, sauf en cas d'autorisation après filtration et dans des volumes répartis sur quelques jours.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ou vers le réseau collecteur prévu à cet effet. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs lorsqu'ils existent.
- Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, etc., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les ouvrages nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à la nature du terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.
- Dans tous les cas, il pourra être exigé un dispositif individuel ou collectif de rétention des eaux d'orage en fonction du projet envisagé.

- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement collectif des eaux usées et dans les canaux d'irrigation gérés par les Associations Syndicales Autorisées (ASA), est interdite.
- Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées : ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

Article 9-3 : Incendie

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes aux prescriptions de la Défense Extérieure Contre les Incendies (DECI).

Toute construction nouvelle peut être refusée, même en zone urbaine, si elle ne peut pas être défendue.

ARTICLE 10 - LES PERIMETRES DE PROTECTION

Des servitudes de protection au titre des Monuments Historiques et des servitudes de protection des sites sont instaurées sur la commune, dont les périmètres figurent dans les annexes graphiques du PLU.

ARTICLE 11 - ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTION ARCHEOLOGIQUE

Le décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive précise qu'à l'intérieur des zones de présomption de prescription archéologique, le ministère de la culture et de la communication (direction régionale des affaires culturelles) est obligatoirement saisi :

- soit de tous les permis de construire, d'aménager, de démolir, ainsi que des décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté,
- soit de ces mêmes dossiers *"lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage"*.

L'article 4 de ce même décret prévoit qu'à l'intérieur de ces zones, les seuils initiaux de superficie (10 000 m²) et de profondeur (0, 50 mètre) prévus pour les travaux d'affouillement, nivellement, exhaussement des sols, de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes, de création de retenue d'eau ou de canaux d'irrigation peuvent être réduits.

Une zone de présomption de prescription archéologique n'est pas une servitude d'urbanisme. Elle permet à l'Etat (ministère de la culture et de la communication) de prendre en compte par une étude scientifique ou une conservation éventuelle *"les éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement"*. En conséquence, l'Etat pourra dans les délais fixés par la loi formuler, dans un arrêté, une prescription de diagnostic archéologique, de fouille archéologique ou d'indication de modification de la consistance du projet. Cette décision sera prise en veillant *"à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social"*.

Hors des zones de présomption de prescription archéologique, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art. L. 522-4).

ARTICLE 12 - DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES ELEMENTS DE PAYSAGES ET LES IMMEUBLES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-7 DU CODE DE L'URBANISME.

L'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme dispose que les PLU peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, des éléments de paysages ainsi que des bâtiments remarquables à protéger ont été identifiés sur les documents graphiques.

ARTICLE 13 - LES DEFRICHEMENTS

Les défrichements, conformément au Code de l'Urbanisme, s'entendent comme « toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière... », sont régis par les articles L 311-1 à L 315-2 et R 311-1 à R 313-3 du code forestier, et concernent les bois communaux ainsi que les bois particuliers.

Il est obligatoire de demander une autorisation administrative de défrichement avant tout défrichement. Il doit être signalé que l'obtention de l'autorisation de défricher peut être refusée ou peut être conditionnée à la mise en œuvre de mesures compensatoires dans certains cas.

ARTICLE 14 – DEBROUSSAILLEMENT

Le Préfet oblige les propriétaires à débroussailler leur terrain autour des habitations, dépendances, ateliers et usines leur appartenant, sur un rayon de 50 m.

De plus, en application de l'article L.322-3 du Code forestier, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé est obligatoire dans les cas suivants : terrains situés dans les zones urbaines, délimitées par un POS/PLU, rendu public et approuvé ou un document d'urbanisme en tenant lieu, terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L.311-1 (ZAC) et L.322-2 (AFU) du Code de l'Urbanisme, et terrains mentionnés à l'article L.443-1 de ce même code.

En outre, le Maire peut porter de 50 m à 100 m l'obligation mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 15 – REGLEMENTATION RELATIVE AUX CARRIERES

Elles peuvent être interdites ou assorties de conditions particulières d'exploitation dans le cas où elles seraient susceptibles :

- d'augmenter de manière significative, par rapport à la situation initiale le coût de desserte en infrastructure de la zone ;
- de dégrader notablement ou détruire des voies ouvertes à la circulation publique ;
- d'utiliser comme accès direct à l'exploitation une zone urbaine.

Leur autorisation est subordonnée à des conditions d'exploitation ou de remise en état ayant pour objet :

- de supprimer ou réduire la visibilité de leur front de taille ;
- d'éviter les modifications nuisibles au régime hydraulique du lit ou des berges d'une rivière ou nappe phréatique ;
- de limiter à un niveau acceptable les inconvénients ou les nuisances pouvant être occasionnés aux habitations situées à proximité.

ARTICLE 16 : MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont définies à l'article 12 de chaque zone.

Article 16-1 : Les modalités d'application des exigences propres à chaque zone sont les suivantes :

- Excepté en zone UA, la construction de bâtiments de toute nature entraîne l'obligation de réaliser des installations propres à assurer le stationnement, en dehors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins du bâtiment à construire, sauf mention contraire spécifique à la zone. Ces installations pourront être réalisées sur le terrain ou dans son environnement.
- Le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre entier supérieur le plus proche.
- Dans le cas d'augmentation de la surface de plancher de bâtiments existants, les places de stationnement ne sont exigées que pour la surface de plancher supplémentaire.
- Le nombre de places de stationnement existant ne peut être diminué si ce nombre est inférieur à l'exigence des normes de stationnement définies. Si le nombre de places de stationnement existant est supérieur à l'exigence des normes de stationnement définies dans la zone, les places excédentaires peuvent bénéficier à un projet d'extension ou de construction nouvelle sur l'unité foncière.
- L'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de création, de transformation ou d'amélioration des logements sociaux, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.
- Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager

Article 16-2 : Stationnement des deux roues

- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les stationnements 2 roues sont exigés en fonction des besoins de l'établissement à réaliser.
- Pour les autres destinations, sur l'ensemble de la commune en dehors de la zone UA, il est exigé une aire de stationnement 2 roues pour 70 m² de surface de plancher dont la moitié en 2 roues non motorisés.
- Le bâtiment doit comprendre un ou plusieurs locaux pour le stationnement des deux roues, accessible depuis les emprises publiques par un cheminement praticable.
- Lorsque le nombre de places de stationnement pour les engins à 2 roues est inférieur à 6, l'aménagement des ces places n'est pas obligatoire.

ARTICLE 17 - EQUIPEMENTS TECHNIQUES

En raison de leurs caractéristiques particulières, les ouvrages techniques d'intérêt public ou d'intérêt général, telles que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité (pylônes, lignes électriques, bâtiments techniques, équipements ou mise en conformité des clôtures de postes électriques...) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 des différentes zones, à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dans laquelle ils sont implantés.

ARTICLE 18 – APPLICATION DES REGLES DU PLU POUR PERMIS VALANT DIVISION ET POUR LOTISSEMENT

Les dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme précité ne s'appliquent pas dans le présent Plan Local d'Urbanisme. Pour l'ensemble des zones et pour chaque article, le respect des règles s'apprécie pour chaque lot issu de la division du terrain d'assiette (effective ou future) et non au regard de l'ensemble du projet.

Rappel : l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme dispose : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose »

ARTICLE 19 – ZONES DE BRUIT

Protection contre le bruit des transports terrestres

En application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14, et du décret du 09 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, dans une largeur définie de part et d'autre des voies fixées par l'arrêté préfectoral du 05 août 1999, les constructions nouvelles devront respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit.

Est classée bruyante sur le territoire de la commune la voie suivante :

- Type I : Autoroute A51 : 4 files de circulation

Les marges de recul sont délimitées aux documents graphiques du règlement et les prescriptions liées au bruit sont énoncées en annexe du P.L.U.

Les bâtiments d'habitation à construire concernés par l'influence des voies bruyantes devront présenter un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Le niveau d'isolement acoustique qui sera retenu pour chaque façade sera précisé dans la demande de permis de construire.

ARTICLE 20 – MESURES ENVIRONNEMENTALES

Il est possible de bonifier la taille des locaux des ordures ménagères pour la réalisation du tri sélectif ou le compostage des déchets organiques.

L'implantation des locaux de collecte des déchets ménagers n'est pas réglementée.

Pour l'implantation d'équipements liés aux énergies renouvelables, les installations devront respecter les sites et paysages et s'intégrer à ces sites et paysages.

Toutes les nouvelles constructions, s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) sont encouragées.

Par leur architecture et leur implantation, les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale (HQE) : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions et de l'utilisation des énergies renouvelables est autorisé sous réserve de respecter les sites et paysages et de s'y intégrer.

ARTICLE 21 - PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS DE LA LOI N°2009-967 DU 3 AOUT 2009 DE PROGRAMMATION RELATIVE A LA MISE EN ŒUVRE DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

La réglementation thermique applicable aux constructions neuves sera renforcée afin de réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Elle s'attachera à susciter une évolution technologique et industrielle significative dans le domaine de la conception et de l'isolation des bâtiments et pour chacune des filières énergétiques, dans le cadre d'un bouquet énergétique équilibré, faiblement émetteur de gaz à effet de serre et contribuant à l'indépendance énergétique nationale.

L'Etat se fixe comme objectif que :

- a) Toutes les constructions neuves faisant l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1er janvier 2013 et, par anticipation à compter de la fin 2010, s'il s'agit de bâtiments publics et de bâtiments affectés au secteur tertiaire, présentent une consommation d'énergie primaire inférieure à un seuil de 50 kilowattheures par mètre carré et par an en moyenne.
- b) Toutes les constructions neuves faisant l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter de la fin 2020 présenteront sauf exception, une consommation d'énergie primaire inférieure à la quantité d'énergie renouvelable produite dans ces constructions et notamment le bois-énergie.
- c) Les logements neufs construits dans le cadre du programme national de rénovation urbaine prévu par la Loi n°2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine respectent par anticipation les exigences prévues à l'alinéa a).



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE I - ZONE UA - CENTRE DES HAMEAUX

Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre des hameaux de Vilhosc et d'Entrepierres. Elle est affectée « principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements, commerces et services qui en sont le complément habituel ».

Elle se caractérise par une implantation dense, et le plus souvent, continue à l'alignement des voies. Compte tenu de son caractère patrimonial, la typologie architecturale ancienne doit être respectée lors de toute intervention.

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

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, ou d'entrepôts,
- Les constructions à usage agricole,
- Le stationnement des caravanes isolées, sauf s'il concerne des terrains ayant fait l'objet de la délivrance d'un permis de construire pour une habitation, sans dépasser un délai de 3 ans.
- Les terrains aménagés de camping et de caravanning visés aux articles R 443-7 et R443-8 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains aménagés destinés à revenir des habitations légères de loisirs visés à l'article R 443-3b du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts et décharges de toutes natures,
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux indiqués à l'article UA.2,
- Les carrières,

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

La démolition de tout ou partie d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités commerciales et artisanales à condition qu'elles soient le complément naturel de l'habitation.
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, liées aux habitations ou à l'activité de vie quotidienne du quartier, à condition que leur exercice n'apporte pas de gêne ou de nuisances incompatibles avec le caractère général de la zone.

Les installations classées doivent constituer le complément naturel de l'habitation ou correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, et n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave ou irréparable pour les personnes ou pour les biens.

- Les affouillements et les exhaussements du sol définis au paragraphe R.442-2 du Code de l'Urbanisme sont autorisés lorsqu'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone,
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les ouvrages RTE, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés.

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

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIES

Les dispositions de l'article 6 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets ménagers.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement ou par un dispositif permettant une seule manœuvre en marche arrière.

Lorsqu'un projet concerne un terrain limité par deux ou plusieurs rues, un passage piéton pourra être exigé à l'intérieur du volume réalisé pour faciliter la circulation piétonne d'une voie vers l'autre.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

Autres réseaux et énergies renouvelables

Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphone, télévision, ...) seront établies de façon regroupée, fixées de préférence sous les corniches ou les débords de toiture en minimisant chaque fois que possible leur vue depuis la rue. Pour les traversées de rues ou de place, elles seront réalisées en souterrain chaque fois que possible.

Pour l'implantation d'équipements liés aux énergies renouvelables, les installations devront respecter les sites et paysages et s'intégrer à ces sites et paysages.

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les dispositions de l'article 6 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement actuel ou prévu, à titre d'emplacement réservé, des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées. A défaut d'indication, les constructions doivent être implantées à l'alignement des immeubles voisins.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement ou de la marge de recul peut être autorisée :

- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec les deux immeubles immédiatement voisins,
- Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots,
- Lorsqu'à l'alignement et à l'angle des rues, il est nécessaire de créer un aménagement, qu'il soit d'ordre esthétique (plantation, ...) ou sécuritaire.
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement, ou que le recul s'impose :
 - pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou de l'îlot,
 - pour le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain,
 - pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques.

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre en bordure des voies.

Lorsque l'application de cette règle est rendue impossible par l'existence d'une servitude, la forme ou la dimension de la parcelle, ou la nécessité de protéger un élément de l'environnement, la construction en retrait de la limite séparative est autorisée à une distance qui ne saurait être inférieure à la moitié de la hauteur de l'immeuble projeté. La hauteur est mesurée à l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant tout remaniement. Dans ce cas, la façade donnant sur la limite séparative doit être traitée en harmonie avec la façade sur rue.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus proche d'une limite séparative non latérale doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

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

Dans le cas où plusieurs constructions non contigües sont réalisées sur une même propriété, la distance les séparant, comptée horizontalement de tout point le plus proche d'une autre façade, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades, du sol existant naturel jusqu'au niveau de l'égout de la couverture.

La hauteur des constructions doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des immeubles contigus, augmentée de trois mètres au maximum (équivalent 1 niveau), sans toutefois excéder 8 mètres.

Si des motifs d'urbanisme ou d'architecture l'imposent, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants dont la hauteur dépasse les moyennes indiquées ci-dessus, pourraient néanmoins être effectués dans la limite de la hauteur initiale.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Une attention particulière doit être portée sur les secteurs de bâti ancien pour lesquels les exigences sont renforcées (unité d'aspect et de matériaux).

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant a été conduite afin d'en respecter le caractère. Le montage graphique devra montrer précisément l'adaptation au site en fonction des éléments topographiques et paysagers, et justifier le respect de ces dispositions.

1 - Volumes

Les constructions doivent s'intégrer dans la volumétrie générale du quartier en respectant les principes généraux concernant la toiture, les murs extérieurs et les ouvertures. Les volumes devront respecter la simplicité et la sobriété.

2 – Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes sera étudié pour que les accès et les dégagements ne soient pas la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes. Les terrassements en plate-forme sont interdits, hormis pour les aménagements de terrasses limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 1,20 mètre (des adaptations justifiées par la topographie pourront être accordées).

3 – Toitures

Les formes de toiture :

- les toitures seront simples et à pente comprise entre 27 et 33%,
- le sens du faîtage sera parallèle aux courbes de niveau du terrain.

Les tropéziennes pourront être autorisées à condition d'être traitées en terrasses accessibles et de s'intégrer parfaitement à la construction.

Les ouvertures en toiture doivent rester l'exception ; elles prennent la forme de châssis intégrés dans le plan du toit, en harmonie avec les ouvertures en façade et dans la limite du tiers du pan de toiture concerné.

Les toitures seront obligatoirement exécutées avec les matériaux utilisés dans la région : tuiles canal ou romanes, ou à l'aide de matériaux donnant un aspect, une couleur et une brillance similaires.

Les couvertures seront réalisées en tuiles rondes anciennes ou vieilles, avec panachage possible, et les génoises, à un ou deux rangs, seront réalisées en tuiles rondes anciennes. La tuile mécanique de type « marseillaise » et les ardoises, et toute imitation de matériaux (faux pans de bois, fausses briques...) sont interdits.

Les génoises, lorsqu'elles sont prévues, seront réalisées, dans la tradition, à l'aide de tuiles canal. Les éléments préfabriqués ou peints sont proscrits.

3 - Façades

Leur teinte doit être obligatoirement en harmonie avec les couleurs traditionnelles des enduits utilisés dans la région, ou avec le nuancier de couleur déposé en Mairie.

Les maçonneries extérieures seront réalisées en pierres du pays, appareillées à joints chaux ou ciment. Pour Vilhosc, les enduits grattés le plus fin possible sont autorisés.

Les ouvertures

Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles, elles doivent être de dimensions telles que la hauteur soit le double de la largeur, et leurs arcs soutendus auront une flèche d'au moins 0,30 mètre.

Les grilles de défense doivent être exécutées en barreaudages droits avec une lisse haute en fer, les autres formes de style ventru sont interdites.

Les menuiseries

Toutes les menuiseries apparentes devront être soit colorées discrètement avec des couleurs pastel, soit traitées dans la masse en évitant toute brillance.

Les menuiseries anciennes seront, en règle générale, conservées et restaurées à l'identique de l'existant. Les encadrements de baie doivent être en pierre lorsqu'ils existent, à l'exclusion notamment de toute brique de parement.

Les saillies

Toute saillie est interdite, à l'exclusion de la saillie des toitures et de celle des balcons sur la voie publique, qui pourra être exceptionnellement admise à partir du premier étage, sur une profondeur maximale de 90 centimètres, et des saillies de devanture de magasin, limitées à 15 centimètres.

Dans le vieux village d'Entrepierres, les balcons en béton sont interdits. Ils seront réalisés en bois de mélèze sur consoles en fer ou en béton. Dans les autres secteurs, ils seront réalisés en bois de mélèze sur console fer ou béton avec dalle mince et ossature métallique.

4 - Clôtures

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration conformément aux dispositions de l'article L.441-2 du Code de l'urbanisme. Dans le cas où les constructions ne pourraient être implantées à l'alignement des voies, les clôtures peuvent être réalisées

avec un mur plein ou avec des grilles sur mur avec un mur bahut dont la hauteur ne peut être inférieure à 1 mètre.

Les clôtures et portails seront traités le plus discrètement possible, les haies vives faites d'essences locales dissimulant un grillage de protection sont recommandées. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Les opérations groupées (lotissements, groupe d'habitations) devront avoir leur propre étude de clôtures.

Les portails d'entrée ne doivent pouvoir s'ouvrir que vers l'intérieur de la propriété.

5 - Locaux commerciaux

Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Les dimensions des percements doivent respecter celles des étages et respecter le parcellaire.

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Dans tous les cas, l'installation de commerces ne doit pas ôter l'accès aux étages.

Les vitrines doivent être situées en retrait à l'intérieur du mur.

Les coffrets lumineux pour enseignes sont interdits.

ARTICLE UA.12 – STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article 16 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

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

Construction à usage d'habitation :

Pour toute nouvelle construction ou changement d'affectation d'une construction existante ou partie de construction existante en local d'habitation, le pétitionnaire devra prévoir, sur le terrain objet de la demande, la réalisation d'au moins un emplacement de stationnement par logement créé.

En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire devra justifier de la réalisation de ce(s) stationnement(s) sur un terrain dont il est propriétaire dans un rayon de 200 m par rapport à la construction envisagée.

Dans l'hypothèse où cette obligation ne peut être satisfaite, il devra justifier l'obtention d'une concession à long terme, soit dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit dans un parc privé, du nombre de places exigibles au titre de son projet.

Le cas échéant, l'autorisation de construire sera assujettie au règlement de la participation de non réalisation d'aires de stationnement en application de l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

Constructions à usage de bureau :

Il est exigé la création d'1 place de stationnement pour les 100 m² premiers de surface de plancher et 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaires.

Constructions à usage commercial et artisanal :

Il est exigé la création d'1 place de stationnement pour les 100 m² premiers de surface de plancher et 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaires.

Equipement public ou d'intérêt collectif :

Il est exigé la création d'1 place de stationnement pour les 100 m² premiers de surface de plancher et 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaires.

Autres établissements :

Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'autorité compétente.

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

En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire devra justifier de la réalisation de ce(s) stationnement(s) sur un terrain dont il est propriétaire dans un rayon de 200 m par rapport à la construction envisagée.

Dans l'hypothèse où cette obligation ne peut être satisfaite, il devra justifier l'obtention d'une concession à long terme, soit dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit dans un parc privé, du nombre de places exigibles au titre de son projet.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

**SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



CHAPITRE II - ZONE UB – ZONE D'HABITATION À DENSITÉ MOYENNE

Caractère de la zone

La zone UB correspond à des constructions édifiées en ordre discontinu, sous forme d'habitat pavillonnaire, en assainissement individuel. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

La zone UB de Marguery fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement. Tout aménagement ou construction devra être compatible avec les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement.

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

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les immeubles destinés à l'habitat collectif,
- Les constructions à usage industriel, ou d'entrepôts,
- Le stationnement des caravanes isolées, sauf s'il concerne des terrains ayant fait l'objet de la délivrance d'un permis de construire pour une habitation, sans dépasser un délai de 3 ans.
- Les terrains aménagés de camping et de caravanning visés aux articles R 443-7 et R443-8 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains aménagés destinés à devenir des habitations légères de loisirs,
- Les dépôts et décharges de toutes natures,
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux indiqués à l'article UB.2.,
- Les carrières.

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

La démolition de tout ou partie d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités tertiaires (commerces, services) nécessaires au fonctionnement du secteur, à condition qu'elles ne présentent pas de nuisances pour l'habitat,
- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne présentent pas de nuisances pour l'habitat, et qu'elles n'excèdent pas 250 m² de surface de plancher.

- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, liées aux habitations ou à l'activité de vie quotidienne du quartier, à condition que leur exercice n'apporte pas de gêne ou de nuisances incompatibles avec le caractère général de la zone.
- Les installations classées doivent constituer le complément naturel de l'habitation ou correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, et n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave ou irréparable pour les personnes ou pour les biens.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, sont autorisés lorsqu'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone,
- Les ouvrages RTE, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés,
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- Les piscines privées réalisées en annexe d'une habitation,
- Les annexes (garages, locaux techniques) des habitations.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article 6 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets ménagers.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement ou par un dispositif permettant une seule manœuvre en marche arrière.

Les maillages entre les espaces devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les équipements publics existants.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

Autres réseaux et énergies renouvelables

Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphone, télévision, ...) seront établies de façon regroupée, fixées de préférence sous les corniches ou les débords de toiture en minimisant chaque fois que possible leur vue depuis la rue. Pour les traversées de rues ou de place, elles seront réalisées en souterrain chaque fois que possible.

ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les surfaces des terrains devront être suffisantes pour assurer l'épandage des eaux usées conformément à la réglementation en vigueur pour les terrains non desservis par le réseau collectif d'assainissement.

La taille minimale des terrains non desservis par le réseau collectif d'assainissement est fixée à 1 500 m².

Ces minima ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes, ni en cas de reconstruction suite à un sinistre sur la construction existante.

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

Les dispositions de l'article 6 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

L'implantation des locaux de collecte des déchets ménagers n'est pas réglementée.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

A défaut d'indication au plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 50 m de l'axe de l'autoroute A51 ;
- 35 m de l'axe de la RD4 pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions ;
- 15 m pour les voies de liaison et de desserte : RD4c, RD 217 et D17 ;
- 6 m des autres voies publiques ou privées ;
- 3 m de l'axe des chemins ou voies de moins de 4 m de largeur.

Par ailleurs, une implantation des constructions plus proche des voies ou emprises publiques peut être autorisée lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement, ou qu'un recul réduit s'impose :

- pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou de l'îlot,
- pour le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain,
- pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques.

Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement dont l'implantation ne respecte pas les dispositions énoncées, l'extension au sol de cette construction sera admise dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions. Si cette construction est une annexe, l'extension au sol de celle-ci ne pourra avoir une longueur excédant celle de la façade existante.

Les portails doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite des voies publiques ou privées existantes ou projetées ou à l'alignement quand il y a des projets d'élargissement.

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré à l'égout de toit, sans être inférieure à 4 mètres. Toutefois, les annexes non accolées à la construction principale pourront être implantées sur la limite séparative.

Les piscines doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

Cas particulier des hameaux existants : pour respecter leur caractère ou leur volumétrie, les extensions ou modifications d'immeubles existants pourront être construites en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre.

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

Dans le cas où plusieurs constructions non contigües sont réalisées sur une même propriété, la distance les séparant, comptée horizontalement de tout point le plus proche d'une autre façade, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB.10 – HAUTEUR

La hauteur des constructions, mesurée en tout point du terrain naturel, à l'égout du toit, est limitée à 7 mètres. Aucune adaptation à cette règle ne pourra être admise, sauf dans le cas de la rénovation d'un bâtiment existant ayant une hauteur plus élevée, sans que celle-ci puisse toutefois dépasser la hauteur existante.

Une harmonie des hauteurs devra être recherchée en rapport avec celle des immeubles voisins.

La hauteur des constructions annexes, non intégrées au volume des constructions principales, ne pourra excéder 3,50 mètres au point le plus élevé mesuré à partir du sol naturel.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Une attention particulière doit être portée sur les secteurs de bâti ancien pour lesquels les exigences sont renforcées (unité d'aspect et de matériaux).

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant a été conduite afin d'en respecter le caractère. Le montage graphique devra montrer précisément l'adaptation au site en fonction des éléments topographiques et paysagers, et justifier le respect de ces dispositions.

1 - Volumes

Les constructions doivent s'intégrer dans la volumétrie générale du quartier en respectant les principes généraux concernant la toiture, les murs extérieurs les ouvertures. Les volumes devront respecter la simplicité et la sobriété.

2 – Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes sera étudié pour que les accès et les dégagements ne soient pas la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes.

Les terrassements en plate-forme sont interdits, hormis pour les aménagements de terrasses limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 1,20 mètre (des adaptations justifiées par la topographie pourront être accordées).

3 – Toitures

Les formes de toiture :

- les toitures seront simples et à pente comprise entre 27 et 33% ;
- le sens du faîtage sera parallèle aux courbes de niveau du terrain ;

Les tropéziennes pourront être autorisées à condition d'être traitées en terrasses accessibles, de s'intégrer parfaitement à la construction.

Les toitures seront obligatoirement exécutées avec les matériaux utilisés dans la région : tuiles canal ou romanes, ou à l'aide de matériaux donnant un aspect, une couleur et une brillance similaires.

La tuile mécanique de type « marseillaise » et les ardoises, et toute imitation de matériaux (faux pans de bois, fausses briques...) sont interdits.

Les génoises, lorsqu'elles sont prévues, seront réalisées, dans la tradition, à l'aide de tuiles canal.

Les éléments préfabriqués ou peints sont proscrits.

L'utilisation de plaques fibro-ciment apparentes ou de la tôle, sous la forme ondulée, est proscrite.

4 - Façades

Leur teinte doit être obligatoirement en harmonie avec les couleurs traditionnelles des enduits utilisés dans la région, ou avec le nuancier de couleur déposé en Mairie.

Les enduits à base de résine synthétique pourront être admis.

Les barreaudages seront réalisés selon la tradition de la région.

Les menuiseries

Toutes les menuiseries apparentes devront être soit colorées discrètement avec des couleurs pastel, soit traitées dans la masse en évitant toute brillance.

Les menuiseries anciennes seront, en règle générale, conservées et restaurées à l'identique de l'existant. Les encadrements de baie doivent être en pierre lorsqu'ils existent, à l'exclusion notamment de toute brique de parement.

5 - Clôtures

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration conformément aux dispositions de l'article L.441-2 du Code de l'urbanisme.

Les clôtures et portails seront traités le plus discrètement possible, les haies vives faites d'essences locales dissimulant un grillage de protection sont recommandées.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, en cas de mur plein, celui-ci n'excédera pas 1,50 mètre de hauteur.

Les portails d'entrée ne doivent pouvoir s'ouvrir que vers l'intérieur de la propriété.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article 16 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

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

Les besoins minimum à prendre en compte sont les suivants :

Construction à usage d'habitation :

Création de 2 places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée).

Autres établissements :

Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'autorité compétente.

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

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules de service et de sécurité nécessaires à l'activité de ces établissements.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés avec des essences végétales régionales, non invasives (risque d'atteinte à la santé et à l'environnement).

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni pour les équipements d'infrastructure.



CHAPITRE III - ZONE UE – ZONE A VOCATION D'ACTIVITES

Caractère de la zone

La zone UE est à vocation d'activités économiques. Située proche de la sortie de l'autoroute, ce secteur est facilement accessible.

Elle permet l'implantation d'activités complémentaires et indispensables au développement économique de la commune (artisanat, industrie, commerce et hôtellerie).

La zone d'activités des Baumas fait l'objet d'une étude L111.1.4 et d'une Orientation d'Aménagement. Tout aménagement ou construction devra être compatible avec les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement.

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

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation hormis celles visées à l'article UE.2,
- Les constructions à usage agricole,
- Les piscines
- Le stationnement des caravanes isolées, sauf s'il concerne des terrains ayant fait l'objet de la délivrance d'un permis de construire pour une habitation, sans dépasser un délai de 3 ans.
- Les terrains aménagés de camping et de caravanning visés aux articles R 443-7 et R443-8 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains aménagés destinés à devenir des habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux indiqués à l'article UE.2.,
- Les carrières.

ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la surveillance des locaux et installations admises dans ce secteur, à condition de ne pas excéder 90 m² de surface de plancher par logement, et à condition d'être indispensables à l'activité pratiquée,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles ne présentent aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,

- Les affouillements et les exhaussements du sol, sont autorisés lorsqu'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone,
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- Les ouvrages RTE, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article 6 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets ménagers.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'elles desservent, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement ou par un dispositif permettant une seule manœuvre en marche arrière.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

La création de voies internes privées est soumise aux conditions suivantes :

- le tracé de la voie tient compte de la topographie,
- la largeur de la plate-forme est limitée au strict nécessaire,
- la longueur de la voie est limitée au strict nécessaire,
- Les voies et les aménagements des espaces extérieurs pour véhicules légers seront réalisés dans un matériau non imperméabilisant, les places de stationnement en particulier. Les revêtements bitumeux sont strictement limités (usage des poids lourds et voies principales).

ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

Eaux pluviales

Les installations doivent être aménagées de telle façon qu'elles garantissent sans stagnation le libre écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages d'évacuation.

ARTICLE UE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les surfaces des terrains devront être suffisantes pour assurer l'épandage des eaux usées conformément à la réglementation en vigueur pour les terrains non desservis par le réseau collectif d'assainissement.

La taille minimale des terrains non desservis par le réseau collectif d'assainissement est fixée à 1 500 m².

Ces minima ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes, ni en cas de reconstruction suite à un sinistre sur la construction existante.

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

Les dispositions de l'article 6 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 50 m de l'axe de l'autoroute A51 ; Cette marge de recul ne pourra accueillir que des plantations et des installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales (fossé drainant, bassin de retenue le cas échéant).
- 35 m de l'axe de la RD4 pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions ;
- 6 m des autres voies publiques ou privées ;
- 3 m de l'axe des chemins ou voies de moins de 4 m de largeur.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies, sauf pour l'A51 et le RD4 pour lesquelles les marges de recul énoncées ci-dessus doivent être respectées.

Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement dont l'implantation ne respecte pas les dispositions énoncées, l'extension au sol de cette construction sera admise dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions. Si cette construction est une annexe, l'extension au sol de celle-ci ne pourra avoir une longueur excédant celle de la façade existante.

Les portails doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite des voies publiques ou privées existantes ou projetées ou à l'alignement quand il y a des projets d'élargissement.

ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiées :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 4 mètres.

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

Dans le cas où plusieurs constructions non contigües sont réalisées sur une même propriété, la distance les séparant, comptée horizontalement de tout point le plus proche d'une autre façade, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

Il n'est pas fixé de règles d'emprise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant peut atteindre 10 mètres.

La hauteur des annexes, non intégrées au volume des constructions principales, ne pourra excéder 3,5 mètres au point le plus élevé mesuré à partir du sol naturel.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant a été conduite afin d'en respecter le caractère. Le montage graphique devra montrer précisément l'adaptation au site en fonction des éléments topographiques et paysages, et justifier le respect de ces dispositions.

La forme de la construction

- L'implantation des bâtiments sur le site et leur forme préservent la topographie du terrain. Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes sera étudié pour que les accès et les dégagements ne soient pas la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes. Les terrassements en plate-forme sont interdits, hormis pour les aménagements de terrasses limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 1,20 mètre (des adaptations justifiées par la topographie pourront être accordées).
- La forme des constructions est simple. Tout volume complexe ou décrochement sans relation avec la morphologie du site est proscrit.

Les façades

- Les façades sont marquées par la prédominance des lignes horizontales et toutes les façades sont traitées avec le même soin.
- Leur teinte doit être obligatoirement en harmonie avec les couleurs traditionnelles.
- Les barreaudages seront réalisés selon la tradition de la région.
- Les menuiseries extérieures seront soit colorées discrètement, soit traitées dans la masse, en évitant toute brillance.

Les toitures

Les formes de toiture :

- les toitures seront simples et à pente comprise entre 27 et 33% ;
- le sens du faîtage sera parallèle aux courbes de niveau du terrain ;

- le bardage en toiture est autorisé ;

L'utilisation de plaques fibrociment apparentes ou de la tôle, sous la forme ondulée, est autorisée à condition qu'aucune contrainte de vue ou d'aspect n'impose l'utilisation de la tuile de couverture.

Les matériaux employés sont :

- le métal (sans ondulations),
- le verre (non réfléchissant),
- le béton,
- la pierre
- le bois.

Les coloris permettent la meilleure intégration paysagère des constructions. Les couleurs vives sont proscrites.

Les enseignes

Les enseignes seront intégrées dans le volume général des bâtiments, elles seront implantées parallèlement au mur support sans dépassement de sa limite supérieure.

Les enseignes scellées au sol, « drapeaux », etc. sont interdites.

La mise en lumière des bâtiments comme outil publicitaire sera préférable à tout affichage lumineux.

Les clôtures

Les clôtures en limite de propriété devront être limitées au minimum et être uniquement constituées par des grillages d'une hauteur maximale de 2 m doublés par une haie vive au moins aussi haute.

Les portails d'entrée ne doivent pouvoir s'ouvrir que vers l'intérieur de la propriété.

Les murs de soutènement

Les murs de soutènement éventuels seront revêtus d'un bardage de pierres ou végétalisés.

ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article 16 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions, des extensions, installations nouvelles et changements de destination, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Un espace suffisant doit être réservé pour permettre le stationnement:

- des véhicules liés à l'activité de l'entreprise d'une part,
- des véhicules individuels des employés et des clients d'autre part.

Les espaces de stationnement ne sont pas réalisés d'un seul tenant mais intégrés dans des espaces verts ombragés et masqués à la vue par des plantations arbustives caduques et persistantes.

ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Les espaces entre les bâtiments sont traités dans leur intégralité et s'attachent à économiser le terrain naturel existant.

Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés avec des essences végétales régionales, non invasives (risque d'atteinte à la santé et à l'environnement), notamment les bandes non constructibles le long de l'A51 et de la RD4.

Les talus recevront également un traitement paysager approprié (arbuste et/ou graminées d'essence locale).

Un traitement sous forme de lisière (strate arborée doublée d'une strate arbustive et d'une strate herbacée) sera réalisé sur les espaces localisés en "frange" sur le schéma d'aménagement du secteur.

Les espaces tampons, situés en interface avec les quartiers résidentiels, sont plantés et libérés des nuisances liées aux activités.

Les dépôts de matériaux ou de véhicules usagers doivent être dissimulés par un écran de verdure.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé



CHAPITRE IV - ZONE UX – ZONE A VOCATION D'EQUIPEMENTS ET SERVICES

Caractère de la zone

La zone UX est à vocation d'équipements publics et de services à la personne. Elle permet l'implantation d'équipements et d'activités complémentaires et indispensables au développement de la commune. Situé à proximité des quartiers d'habitat les plus denses, ce secteur présente un enjeu fort de centralité.

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

ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à vocation d'activités artisanales et industrielles, et d'entrepôts,
- Le stationnement des caravanes isolées, sauf s'il concerne des terrains ayant fait l'objet de la délivrance d'un permis de construire pour une habitation, sans dépasser un délai de 3 ans.
- Les terrains aménagés de camping et de caravanning visés aux articles R 443-7 et R443-8 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains aménagés destinés à revenir des habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux indiqués à l'article UE.2.,
- Les carrières.

ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Les activités commerciales d'intérêt collectif (bistrot de pays, commerce de proximité...),
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles ne présentent aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone,
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.
- Les ouvrages RTE, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés,

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX.3 - ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article 6 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets ménagers.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'elles desservent, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement ou par un dispositif permettant une seule manœuvre en marche arrière.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

ARTICLE UX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

ARTICLE UX.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les surfaces des terrains devront être suffisantes pour assurer l'épandage des eaux usées conformément à la réglementation en vigueur pour les terrains non desservis par le réseau collectif d'assainissement.

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

Les dispositions de l'article 6 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

L'implantation des locaux de collecte des déchets ménagers n'est pas réglementée.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

A défaut d'indication au plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 m pour les voies de liaison et de desserte : RD4c, RD 217 et D17 ;
- 6 m des autres voies publiques ou privées ;
- 3 m de l'axe des chemins ou voies de moins de 4 m de largeur.

Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement dont l'implantation ne respecte pas les dispositions énoncées, l'extension au sol de cette construction sera admise dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions. Si cette construction est une annexe, l'extension au sol de celle-ci ne pourra avoir une longueur excédant celle de la façade existante.

ARTICLE UX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiées :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance « l » de la limite séparative au moins égale à la moitié (h/2) de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 4 mètres.

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

Les bâtiments non contigus doivent s'implanter à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré à l'égout de toit, sans être inférieure à 4 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UX.10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit depuis le sol naturel, est limitée à 8 mètres.

La hauteur des constructions annexes, non intégrées au volume des constructions principales, ne pourra excéder 3,50 mètres au point le plus élevé mesuré à partir du sol naturel.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures et aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant a été conduite afin d'en respecter le caractère. Le montage graphique devra montrer précisément l'adaptation au site en fonction des éléments topographiques et paysages, et justifier le respect de ces dispositions.

1 - Volumes

Les constructions doivent s'intégrer dans la volumétrie générale du quartier en respectant les principes généraux concernant la toiture, les murs extérieurs les ouvertures. Les volumes devront respecter la simplicité et la sobriété.

2 – Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes sera étudié pour que les accès et les dégagements ne soient pas la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes. Les terrassements en plate-forme sont interdits, hormis pour les aménagements de terrasses limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 1,20 mètre (des adaptations justifiées par la topographie pourront être accordées).

3 – Toitures

Les formes de toiture :

- les toitures seront simples et à pente comprise entre 27 et 33% ;
- le sens du faîtage sera parallèle aux courbes de niveau du terrain ;
- les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures seront obligatoirement exécutées avec les matériaux utilisés dans la région : tuiles canal ou romanes, ou à l'aide de matériaux donnant un aspect, une couleur et une brillance similaires.

La tuile mécanique de type « marseillaise » et les ardoises, et toute imitation de matériaux (faux pans de bois, fausses briques...) sont interdits.

Les génoises, lorsqu'elles sont prévues, seront réalisées, dans la tradition, à l'aide de tuiles canal. Les éléments préfabriqués ou peints sont proscrits.

L'utilisation de plaques fibrociment apparentes ou de la tôle, sous la forme ondulée, est proscrite.

3 - Façades

Leur teinte doit être obligatoirement en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

Les barreaudages seront réalisés selon la tradition de la région.

Les menuiseries extérieures seront soit colorées discrètement, soit traitées dans la masse, en évitant toute brillance.

4 - Clôtures

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration conformément aux dispositions de l'article L.441-2 du Code de l'urbanisme.

Les clôtures et portails seront traités le plus discrètement possible, les haies vives faites d'essences locales dissimulant un grillage de protection sont recommandées. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Les opérations groupées devront avoir leur propre étude de clôtures. En cas de mur plein, celui-ci n'excédera pas 1,50 mètre de hauteur.

Les portails d'entrée ne doivent pouvoir s'ouvrir que vers l'intérieur de la propriété.

ARTICLE UX.12 - STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article 16 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions, des extensions, installations nouvelles et changements de destination, doit être assuré sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre de places de stationnements devra satisfaire aux besoins du projet.

ARTICLE UX.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés avec des essences végétales régionales, non invasives (risque d'atteinte à la santé et à l'environnement).

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,60.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni pour les équipements d'infrastructure.



CHAPITRE V - ZONE UF – ZONE D'EMPRISE AUTOROUTIERE

Caractère de la zone

La zone UF est un secteur dédié aux infrastructures autoroutières.

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

ARTICLE UF.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE UF.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

En zone UF, peuvent être admises :

- les ouvrages, constructions, installations liés ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui lui sont liés.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF.3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies publiques sont aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes, en dehors des voies de circulation.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

ARTICLE UF.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

ARTICLE UF.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les surfaces des terrains devront être suffisantes pour assurer l'épandage des eaux usées conformément à la réglementation en vigueur pour les terrains non desservis par le réseau collectif d'assainissement.

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

Les dispositions de l'article 6 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 50 m de l'axe de l'autoroute A51 ;

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

ARTICLE UF.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiées :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance « l » de la limite séparative au moins égale à la moitié (h/2) de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres.

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

Les bâtiments non contigus doivent s'implanter à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré à l'égout de toit, sans être inférieure à 4 mètres.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les constructions annexes sont obligatoirement accolées au volume des constructions principales. La distance avec les équipements techniques n'est pas réglementée.

ARTICLE UF.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UF.10 - HAUTEUR

La hauteur en tout point par rapport au terrain naturel à l'égout des constructions ne doit pas être supérieure à 9 mètres, superstructures techniques non comprises.

ARTICLE UF.11 - ASPECT EXTERIEUR**1 – Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrées au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées préférentiellement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité technique dûment justifiée ou liée à la configuration du terrain.

2 – Clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

3 – Aires de stockage ou de stationnement

Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement végétal et notamment les aires de stockage doivent être masquées à la vue par des haies.

4 – Enseignes publicitaires

La publicité et les enseignes publicitaires doivent respecter les dispositions du chapitre 1^{er} du Titre VIII du Code de l'Environnement.

Tout projet de construction doit indiquer la position, les dimensions et les couleurs des enseignes, ces caractéristiques devant être compatibles avec l'architecture du bâtiment et son environnement.

ARTICLE UF.12 - STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article 16 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

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

Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

ARTICLE UF.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les dépôts et installations techniques seront dissimulés par des rideaux de végétation de hauteur adaptée.

Les haies seront réalisées en essences locales ou champêtres. Au moins 50 % des plantations d'arbres de haute tige seront réalisées en essences locales et par bouquets.

**SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UF.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE IAU – ZONE A URBANISER

Caractère de la zone

Cette zone, insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation future à destination d'habitation.

Elle correspond à un secteur à urbaniser à court et moyen terme, c'est-à-dire dont l'urbanisation n'est pas subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus.

L'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la capacité de la station d'épuration de Charagne.

Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement. Tout aménagement ou construction devra être compatible avec les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement.

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

ARTICLE IAU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et installations ne respectant pas les dispositions de l'Orientation d'Aménagement sont interdites.

En outre, sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, ou d'entrepôts,
- Le stationnement des caravanes isolées, sauf s'il concerne des terrains ayant fait l'objet de la délivrance d'un permis de construire pour une habitation, sans dépasser un délai de 3 ans,
- Les terrains aménagés de camping et de caravanning visés aux articles R 443-7 et R443-8 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains aménagés destinés à devenir des habitations légères de loisirs,
- Les dépôts et décharges de toutes natures,
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux indiqués à l'article UB.2.,
- Les carrières.

ARTICLE IAU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont autorisées à condition de respecter l'Orientation d'Aménagement.

En outre, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités tertiaires (commerces, services) nécessaires au fonctionnement du secteur, à condition qu'elles ne présentent pas de nuisances pour l'habitat,
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, liées aux habitations ou à l'activité de vie quotidienne du quartier, à condition que leur exercice n'apporte pas de gêne ou de nuisances incompatibles avec le caractère général de la zone,
- Les installations classées doivent constituer le complément naturel de l'habitation ou correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, et n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave ou irréparable pour les personnes ou pour les biens.
- Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone,
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- Les piscines privées réalisées en annexe d'une habitation.
- Les annexes (garages, locaux techniques) des habitations.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE IAU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article 6 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets ménagers.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement ou par un dispositif permettant une seule manœuvre en marche arrière.

Les maillages entre les espaces devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les équipements publics existants.

ARTICLE IAU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

ARTICLE IAU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les dispositions de l'article 6 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

L'implantation des locaux de collecte des déchets ménagers n'est pas réglementée.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

A défaut d'indication au plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 m pour les voies de liaison et de desserte : RD 217 et D17 ;
- 6 m des autres voies publiques ou privées ;
- 3 m de l'axe des chemins ou voies de moins de 4 m de largeur.

Par ailleurs, une implantation des constructions plus proche des voies ou emprises publiques peut être autorisée lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement, ou qu'un recul réduit s'impose :

- pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou de l'îlot,
- pour le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain,
- pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques.

Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement dont l'implantation ne respecte pas les dispositions énoncées, l'extension au sol de cette construction sera admise dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions. Si cette construction est une annexe, l'extension au sol de celle-ci ne pourra avoir une longueur excédant celle de la façade existante.

Les portails doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite des voies publiques ou privées existantes ou projetées ou à l'alignement quand il y a des projets d'élargissement.

ARTICLE IAU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré à l'égout de toit, sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, les annexes non accolées à la construction principale pourront être implantées sur la limite séparative.

Les piscines doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

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

Les bâtiments non contigus doivent s'implanter à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré à l'égout de toit, sans être inférieure à 4 mètres.

Les annexes des constructions principales, les garages et les abris voitures, seront soit accolés au volume des constructions principales, soit implantés à un recul d'au moins 2 mètres des autres bâtiments, avec la réalisation d'une liaison mécanique.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

ARTICLE IAU.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE IAU.10 – HAUTEUR

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit depuis le sol naturel, est limitée à 7 mètres.

Aucune adaptation à cette règle ne pourra être admise, sauf dans le cas de la rénovation d'un bâtiment existant ayant une hauteur plus élevée, sans que celle-ci puisse toutefois dépasser la hauteur existante.

Une harmonie des hauteurs devra être recherchée en rapport avec celle des immeubles voisins.

La hauteur des constructions annexes, non intégrées au volume des constructions principales, ne pourra excéder 3,50 mètres au point le plus élevé mesuré à partir du sol naturel.

ARTICLE IAU.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Une attention particulière doit être portée sur les secteurs de bâti ancien pour lesquels les exigences sont renforcées (unité d'aspect et de matériaux).

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant a été conduite afin d'en respecter le caractère. Le montage graphique devra montrer précisément l'adaptation au site en fonction des éléments topographiques et paysagers, et justifier le respect de ces dispositions.

1 - Volumes

Les constructions doivent s'intégrer dans la volumétrie générale du quartier en respectant les principes généraux concernant la toiture, les murs extérieurs les ouvertures. Les volumes devront respecter la simplicité et la sobriété.

2 – Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes sera étudié pour que les accès et les dégagements ne soient pas la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes.

Les terrassements en plate-forme sont interdits, hormis pour les aménagements de terrasses limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 1,20 mètre (des adaptations justifiées par la topographie pourront être accordées).

3 – Toitures

Les formes de toiture :

- les toitures seront simples et à pente comprise entre 27 et 33% ;
- le sens du faîtage sera parallèle aux courbes de niveau du terrain ;

Les tropéziennes pourront être autorisées à condition d'être traitées en terrasses accessibles, de s'intégrer parfaitement à la construction.

Les toitures seront obligatoirement exécutées avec les matériaux utilisés dans la région : tuiles canal ou romanes, ou à l'aide de matériaux donnant un aspect, une couleur et une brillance similaires.

La tuile mécanique de type « marseillaise » et les ardoises, et toute imitation de matériaux (faux pans de bois, fausses briques...) sont interdits.

Les génoises, lorsqu'elles sont prévues, seront réalisées, dans la tradition, à l'aide de tuiles canal.

Les éléments préfabriqués ou peints sont proscrits. L'utilisation de plaques fibro-ciment apparentes ou de la tôle, sous le forme ondulée, est également proscrite.

4 - Façades

Leur teinte doit être obligatoirement en harmonie avec les couleurs traditionnelles des enduits utilisés dans la région, ou avec le nuancier de couleur déposé en Mairie, s'il en existe un.

Les enduits à base de résine synthétique pourront être admis.

Les barreaudages seront réalisés selon la tradition de la région.

Les menuiseries

Toutes les menuiseries apparentes devront être soit colorées discrètement avec des couleurs pastel, soit traitées dans la masse en évitant toute brillance.

Les menuiseries anciennes seront, en règle générale, conservées et restaurées à l'identique de l'existant. Les encadrements de baie doivent être en pierre lorsqu'ils existent, à l'exclusion notamment de toute brique de parement.

5 - Clôtures

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration conformément aux dispositions de l'article L.441-2 du Code de l'urbanisme.

Les clôtures et portails seront traités le plus discrètement possible, les haies vives faites d'essences locales dissimulant un grillage de protection sont recommandées.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, en cas de mur plein, celui-ci n'excédera pas 1,50 mètre de hauteur.

Les portails d'entrée ne doivent pouvoir s'ouvrir que vers l'intérieur de la propriété.

ARTICLE IAU.12 - STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article 16 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Les besoins minimum à prendre en compte sont les suivants :

Construction à usage d'habitation :

Création de 2 places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée).

Autres établissements :

Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'autorité compétente. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules de service et de sécurité nécessaires à l'activité de ces établissements.

ARTICLE IAU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés avec des essences végétales régionales, non invasives (risque d'atteinte à la santé et à l'environnement).

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé mais le nombre de constructions projetées devra être compatible avec l'orientation d'aménagement.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni pour les équipements d'infrastructure.



ZONE IIAU – ZONE A URBANISER

Caractère de la zone

Cette zone est destinée à l'urbanisation future à destination d'habitation à plus long terme.

Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone est à règlement strict. Elle est inconstructible dans le cadre du présent PLU. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.

Pour permettre l'ouverture à l'urbanisation, le périmètre devra faire l'objet d'une orientation d'aménagement.

L'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la capacité résiduelle de la station d'épuration du hameau d'Entrepierres, à la desserte par des voies publiques et à la réalisation de places de stationnement supplémentaires correspondant aux besoins du projet.

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

ARTICLE IIAU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé.

ARTICLE IIAU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Non réglementé.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE IIAU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE IIAU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE IIAU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en alignement des voies et emprises publiques ;
- soit en retrait des voies et emprises publiques ;

ARTICLE IIAU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en alignement des voies et emprises publiques ;
- soit en retrait des voies et emprises publiques

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

Non réglementé.

ARTICLE IIAU.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE IIAU.10 - HAUTEUR

Non réglementé.

ARTICLE IIAU.11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE IIAU.12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE IIAU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIAU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



ZONE A - ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone

La zone A est une zone agricole équipée ou non qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à accueillir les activités agricoles. Elle est par essence inconstructible sauf, à titre dérogatoire, pour les constructions strictement nécessaires à l'exercice des activités agricoles et des services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend un sous-secteur :

- Une zone Ae, zone agricole protégée en raison de ses qualités agronomiques (irrigation, cultures à forte valeur ajoutée...) et paysagères (plaine ouverte...).

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

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

En zone A et Ae toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles prévues à l'article A.2.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

Règles générales

Les règles générales autorisent conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs sans changement de destination lorsque l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de la présence des réseaux publics.

Prescriptions particulières

En zone A, sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles :

- ✧ **Les bâtiments d'exploitation, bâtiments techniques, installations ou ouvrages techniques** nécessaires à l'exploitation agricole, limités aux seuls besoins de l'exploitation et d'une dimension proportionnée à l'activité agricole.

- ✧ **Les constructions à usage d'habitation** à condition d'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole et que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessitent une proximité immédiate.

Les nouvelles constructions devront être construites à proximité immédiate d'un bâtiment existant, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou topographiques qui devront être dûment justifiées et former un ensemble cohérent avec ces bâtiments.

De plus, ces nouvelles constructions ne devront pas excéder 150 m² de surface de plancher.

- ✧ **Les annexes à l'habitation de l'exploitation agricole** : elles devront se réaliser, de préférence, en extension du bâtiment existant ou, dans le cas contraire, être implantées à proximité immédiate des bâtiments du siège de l'exploitation, après justification.

- ✧ **L'extension de constructions existantes** nécessaires à l'exploitation agricole :

- L'extension de bâtiments d'exploitation et de bâtiments techniques est limitée aux seuls besoins de l'exploitation agricole et d'une dimension proportionnée à l'activité agricole.
- L'extension pour une habitation est autorisée à condition que la surface de plancher totale n'excède pas 150 m².

- ✧ Pour chaque habitation existante :

Une piscine non couverte (bâche de sécurité autorisée) et ses annexes (pool-house et local technique) à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et d'être implantées à moins de 10 mètres de la construction d'habitation. Les annexes devront être implantées à moins de 4 mètres du plan d'eau de la piscine, et d'une superficie n'excédant pas 6 m².

Les travaux confortatifs, la transformation et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'édification est interdite dans la zone, disposant d'une surface de plancher d'au moins 50 m², sans que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse 150 m² et sans qu'il y ait changement de destination ni augmentation du nombre de logements.

La restauration de bâtiments existants, d'une emprise au sol minimum de 20m², dont la création serait interdite par l'article 2 de la zone à laquelle ils appartiennent, pourra être justifiée dans les conditions suivantes :

- que le bâtiment ait son ossature principale et sa poutraison en place,
- que sa nouvelle destination ne porte pas atteinte à l'activité principale de la zone (exemple, aménagement de gîte rural ou gîte d'étape dans un bâtiment existant),
- qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol initiale de la construction,
- qu'il n'y ait pas création ou augmentation des charges à supporter par la collectivité (voirie, réseaux, services...).

- ✧ **Le changement de destination de bâtiments agricoles** présentant un intérêt architectural ou patrimonial identifiés au titre des articles L 123-3-1 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme, dont le changement de destination ne nuit pas à l'exploitation agricole, et sous réserve de la présence des voies et réseaux publics ou privés.

Seules les destinations à usage d'habitation principale et/ou secondaire, de gîtes ruraux, de ferme-auberges, de tables d'hôte, de chambres, d'agritourisme ou de commerce pour les produits issus de l'exploitation seront autorisées sous réserve que la surface de plancher totale après changement de destination ne soit pas supérieure au volume du bâtiment existant.

La liste de ces bâtiments est précisée en annexe du PLU. Ils sont également identifiés sur le plan de zonage du PLU.

- ✧ **Les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments de paysages, et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics**, monuments, sites identifiés dans le PLU, conformément à l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
- ✧ **Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R421-23-c du Code de l'Urbanisme (campings à la ferme)** dans la limite de 6 emplacements maximum, s'ils sont situés sur des terrains de moindre valeur agricole, à proximité immédiate du siège d'exploitation et limités à un par exploitation.
- ✧ **Les affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole et pastorale et qu'ils soient compatibles avec la préservation du site et des paysages.
- ✧ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole.
- ✧ Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt public (article R123-7 du Code de l'Urbanisme) en particulier ceux liés à la prévention des risques naturels, à condition qu'ils soient compatibles avec l'activité agricole et la préservation du site et des paysages (article R111-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✧ Les ouvrages RTE, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés,

En **sous-zone Ae**, seuls sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles :

- ✧ Les bâtiments techniques, installations ou ouvrages techniques indispensables à la mise en valeur des sols par l'agriculture, limités aux seuls besoins de l'exploitation, notamment ceux liés à l'irrigation.
- ✧ Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des établissements recevant du public.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIES

Les dispositions de l'article 6 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile, et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

L'entrée de la propriété notamment doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les surfaces des terrains devront être suffisantes pour assurer l'épandage des eaux usées conformément à la réglementation en vigueur pour les terrains non desservis par le réseau collectif d'assainissement.

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

Les dispositions de l'article 6 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

L'implantation des locaux de collecte des déchets ménagers n'est pas réglementée.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

A défaut d'indication au plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 50 m de l'axe de l'autoroute A51 ;
- 35 m de l'axe de la RD4 pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions ;
- 15 m pour les voies de liaison et de desserte : RD 217 et D17 ;
- 6 m des autres voies publiques ou privées ;
- 3 m de l'axe des chemins ou voies de moins de 4 m de largeur.

Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement dont l'implantation ne respecte pas les distances ci-dessus énoncées, l'extension au sol de cette construction sera admise dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions. Si cette construction est une annexe, l'extension au sol de celle-ci ne pourra avoir une longueur excédant celle de la façade existante.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré à l'égout de toit, sans être inférieure à 4 mètres.

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

Les bâtiments non contigus doivent s'implanter à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré à l'égout de toit, sans être inférieure à 4 mètres.

Les annexes des constructions principales, les garages et les abris voitures, seront soit accolées au volume des constructions principales, soit implantées à un recul d'au moins 2 mètres des autres bâtiments, avec la réalisation d'une liaison mécanique.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, depuis le sol naturel, ne devra pas excéder :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 12 mètres pour les autres constructions,
- 3,50 mètres pour les annexes.

Un dépassement ponctuel peut être autorisé pour les installations techniques d'intérêt public et pour des constructions agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente, si elles ne dénaturent pas le site.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant a été conduite afin d'en respecter le caractère. Le montage graphique devra montrer précisément l'adaptation au site en fonction des éléments topographiques et paysagers, et justifier le respect de ces dispositions.

1 - Volumes

Les constructions doivent s'intégrer dans la volumétrie générale du quartier en respectant les principes généraux concernant la toiture, les murs extérieurs les ouvertures. Les volumes devront respecter la simplicité et la sobriété.

2 – Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes sera étudié pour que les accès et les dégagements ne soient pas la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes.

Les terrassements en plate-forme sont interdits, hormis pour les aménagements de terrasses limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 1,20 m (des adaptations justifiées par la topographie pourront être accordées).

3 – Toitures

Les formes de toiture :

- les toitures seront simples et à pente comprise entre 27 et 33% ;
- le sens du faîtage sera parallèle aux courbes de niveau du terrain ;
- l'utilisation de plaques fibro-ciment apparentes ou de la tôle, sous la forme ondulée, est proscrite.

Les tropéziennes pourront être autorisées à condition d'être traitées en terrasses accessibles, de s'intégrer parfaitement à la construction.

Les toitures seront obligatoirement exécutées avec les matériaux utilisés dans la région : tuiles canal ou romanes, ou à l'aide de matériaux donnant un aspect, une couleur et une brillance similaires.

La tuile mécanique de type « marseillaise » et les ardoises, et toute imitation de matériaux (faux pans de bois, fausses briques...) sont interdits.

Les génoises, lorsqu'elles sont prévues, seront réalisées, dans la tradition, à l'aide de tuiles canal. Les éléments préfabriqués ou peints sont proscrits.

Les auvents ou terrasses avec treille sont autorisés dans la limite de 40m².

Pour les locaux et bâtiments techniques, les toitures pourront être réalisées en bac acier, en plaques fibrociment apparentes ou en tôle, sous la forme ondulée, à condition qu'aucune contrainte de vue ou d'aspect n'impose l'utilisation de la tuile de couverture.

4 - Façades

Leur teinte doit être obligatoirement en harmonie avec les couleurs traditionnelles des enduits utilisés dans la région, ou avec le nuancier de couleur déposé en Mairie, s'il en existe un.

Les enduits à base de résine synthétique pourront être admis.

Les barreaudages seront réalisés selon la tradition de la région.

Toutes les menuiseries apparentes devront être soit colorées discrètement avec des couleurs pastel, soit traitées dans la masse en évitant toute brillance.

5 - Clôtures

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration conformément aux dispositions de l'article L.441-2 du Code de l'urbanisme.

Les clôtures et portails seront traités le plus discrètement possible, les haies vives faites d'essences locales dissimulant un grillage de protection sont recommandées.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, en cas de mur plein, celui-ci n'excédera pas 1,50 mètre de hauteur.

Les portails d'entrée ne doivent pouvoir s'ouvrir que vers l'intérieur de la propriété.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article 16 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

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

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'écrans de verdure, pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



ZONE N - ZONE NATURELLE

Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle réservée pour la protection de la nature, la conservation des paysages et la qualité de l'environnement.

Elle comprend les parties du territoire communal dont le maintien à l'état naturel doit être assuré et, elle est constituée majoritairement des parties boisées de la commune.

En zone N, toute construction nouvelle est interdite afin, d'une part d'enrayer le mitage et de protéger les paysages, d'autre part de garantir la protection des biens et personnes vis-à-vis des risques naturels (notamment les risques inondation et incendie).

Ces espaces comptent quelques habitations.

Elle comporte 1 sous-secteur :

- ▲ NI, destiné à recevoir des activités de loisirs hors hébergement, des équipements sportifs et des équipements publics nécessaires à la commune.

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

ARTICLE N.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2 sont interdites.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITION

En zone N, sont autorisés sous conditions :

- Les ouvrages RTE, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés,
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, et disposant d'une surface de plancher d'au moins 50m² :
 - elles pourront bénéficier de travaux confortatifs, de transformations et d'une ou plusieurs extensions de 30 % maximum de la surface de plancher initiale, sans toutefois dépasser 150 m² de surface de plancher et sans qu'il y ait changement de destination, ni augmentation du nombre de logements.
 - La restauration de bâtiments existants, d'une emprise au sol minimum de 20 m², dont la création serait interdite par l'article 2 de la zone à laquelle ils appartiennent, pourra être justifiée dans les conditions suivantes :
 - que le bâtiment ait son ossature principale et sa charpente en place,
 - que sa nouvelle destination ne porte pas atteinte à l'activité principale de la zone (exemple, aménagement de gîte rural ou gîte d'étape dans un bâtiment existant),

- qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol initiale de la construction,
- qu'il n'y ait pas création ou augmentation des charges à supporter par la collectivité (voirie, réseaux, services...).
- Pour chaque habitation existante, sont autorisées sous conditions :
 - Une piscine non couverte (bâche de sécurité autorisée, type véranda non autorisé) et ses annexes (pool-house et local technique) à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et d'être implantées à moins de 20 mètre de la construction d'habitation. Les annexes devront être implantées à moins de 4 mètres du plan d'eau de la piscine, et d'une superficie n'excédant pas 6 m² de surface de plancher.

Les annexes (garages, locaux techniques, stockages...) des habitations.

- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt public (réseaux, infrastructures, etc.). Les ouvrages techniques ponctuels tels que poteaux, pylônes, antennes... ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 15.
- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'entretien des exploitations forestières, pastorales ou agricoles et des domaines n'entraînant aucune possibilité nouvelle de résidence ou d'activités économiques,
- Les murs de soutènement destinés au maintien du terrain naturel à condition que leur hauteur ne dépasse pas :
 - 1,50 mètre s'il s'agit de soutenir un remblai,
 - 2,00 mètres s'il s'agit du maintien d'un décaissement.

La distance comptée horizontalement entre deux murs de soutènement doit être égale ou supérieure à 1 mètre.

Cette limite ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt public.

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

En zone NI, sont autorisés sous conditions :

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les aires de stationnement nécessaires à l'équipement de loisir et sportif,
- La réhabilitation des constructions existantes destinées à l'exploitation, la surveillance des équipements implantés dans la zone et sous réserve d'être intégrées en terme de forme architecturale,
- Les constructions ou installations démontables nécessaires à l'exploitation de l'activité de loisirs.
- Les équipements publics.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIES

Les dispositions de l'article 6 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile, et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

L'entrée de la propriété notamment doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les dispositions de l'article 6 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

L'implantation des locaux de collecte des déchets ménagers n'est pas réglementée.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

A défaut d'indication au plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 50 m de l'axe de l'autoroute A51 ;
- 35 m de l'axe de la RD4 pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions;
- 15 m pour les voies de liaison et de desserte : RD 217 et D17 ;
- 6 m des autres voies publiques ou privées ;
- 3 m de l'axe des chemins ou voies de moins de 4 m de largeur.

Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement dont l'implantation ne respecte pas les distances ci-dessus énoncées, l'extension au sol de cette construction sera admise dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions. Si cette

construction est une annexe, l'extension au sol de celle-ci ne pourra avoir une longueur excédant celle de la façade existante.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré à l'égout de toit, sans être inférieure à 4 mètres.

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

Les bâtiments non contigus doivent s'implanter à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré à l'égout de toit, sans être inférieure à 4 mètres.

Les annexes des constructions principales, les garages et les abris voitures, seront soit accolées au volume des constructions principales, soit implantées à un recul d'au moins 2 mètres des autres bâtiments, avec la réalisation d'une liaison mécanique.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, depuis le sol naturel, ne devra pas excéder :

- 7 mètres pour toutes les constructions,
- 3,50 mètres pour les annexes.

Un dépassement ponctuel peut être autorisé pour les installations techniques d'intérêt public et pour des constructions agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente, si elles ne dénaturent pas le site.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant a été conduite afin d'en respecter le caractère. Le montage graphique devra montrer précisément l'adaptation au site en fonction des éléments topographiques et paysagers, et justifier le respect de ces dispositions.

1 - Volumes

Les constructions doivent s'intégrer dans la volumétrie générale du quartier en respectant les principes généraux concernant la toiture, les murs extérieurs les ouvertures. Les volumes devront respecter la simplicité et la sobriété.

2 – Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes sera étudié pour que les accès et les dégagements ne soient pas la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes.

Les terrassements en plate-forme sont interdits, hormis pour les aménagements de terrasses limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 1,20 mètre (des adaptations justifiées par la topographie pourront être accordées).

3 – Toitures

Les formes de toiture :

- les toitures seront simples et à pente comprise entre 27 et 33% ;
- le sens du faîtage sera parallèle aux courbes de niveau du terrain ;
- l'utilisation de plaques fibro-ciment apparentes ou de la tôle, sous le forme ondulée, est proscrite.

Les tropéziennes pourront être autorisées à condition d'être traitées en terrasses accessibles, de s'intégrer parfaitement à la construction.

Les toitures seront obligatoirement exécutées avec les matériaux utilisés dans la région : tuiles canal ou romanes, ou à l'aide de matériaux donnant un aspect, une couleur et une brillance similaires.

La tuile mécanique de type « marseillaise » et les ardoises, et toute imitation de matériaux (faux pans de bois, fausses briques...) sont interdits.

Les génoises, lorsqu'elles sont prévues, seront réalisées, dans la tradition, à l'aide de tuiles canal. Les éléments préfabriqués ou peints sont proscrits.

Les auvents ou terrasses avec treille sont autorisés dans la limite de 40m².

4 - Façades

Leur teinte doit être obligatoirement en harmonie avec les couleurs traditionnelles des enduits utilisés dans la région, ou avec le nuancier de couleur déposé en Mairie, s'il en existe un.

Les enduits à base de résine synthétique pourront être admis.

Les barreaudages seront réalisés selon la tradition de la région.

Toutes les menuiseries apparentes devront être soit colorées discrètement avec des couleurs pastel, soit traitées dans la masse en évitant toute brillance.

5 - Clôtures

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration conformément aux dispositions de l'article L.441-2 du Code de l'urbanisme.

Les clôtures et portails seront traités le plus discrètement possible, les haies vives faites d'essences locales dissimulant un grillage de protection sont recommandées.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, en cas de mur plein, celui-ci n'excédera pas 1,50 mètre de hauteur.

Les portails d'entrée ne doivent pouvoir s'ouvrir que vers l'intérieur de la propriété.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article 16 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

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

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'écrans de verdure, pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



ANNEXES

DEFINITIONS ET CROQUIS EXPLICATIFS

Annexe : Construction destinée au rangement ou au stockage lié à l'habitation.

Exemples : Abri à bois, abri de jardin, pool-house...

Arbres d'essences variées : proportion harmonieuse d'arbres à feuilles caduques et à feuilles persistantes et de conifères.

Arbres de haute tige : tout arbre de haute tige résineux, feuillu ou fruitier dont la circonférence du tronc mesurée à 1,50 m du sol atteint 0,40 m.

Bâtiment : volume construit avec ou sans fondation, édifice présentant un espace intérieur aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel, touristique, sportives ou de loisirs, commercial ou agricole, etc...y compris les parties en sous-sol.

Clôture : ouvrage édifié en limite de deux unités foncières. Les clôtures ne sont pas incluses dans la terminologie des « constructions ». Ainsi quand un recul est imposé à toute construction en bordure de voie ou des limites séparatives, cette disposition ne concernent pas les clôtures.

Coefficient d'Occupation du Sol : le COS est défini par l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme. C'est le rapport entre la surface hors œuvre nette de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain et la surface de terrain.

Coefficient de végétalisation : est le rapport entre les surfaces de terrain en pleine terre (ou bâtiment recouvert de 40 cm minimum de terre végétale) et le terrain d'assiette.

Construction : englobe non seulement les bâtiments mais tout type d'ouvrage « construit » (piscines, escaliers extérieurs, murs, dalle supérieure à 0,60 mètre du sol naturel, les annexes liées à l'élimination des déchets et aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères, etc.) y compris les parties en sous-sols.

Destination des locaux : affectation (ou utilisation) principale de locaux existants ou futurs. Les différentes destinations possibles sont énoncées à l'article R.123-9 avant dernier alinéa du Code de l'Urbanisme. Le règlement identifie les destinations suivantes : habitation, bureaux, commerces, artisanat, industrie, hébergement hôtelier, entrepôt, destination agricole ou forestière, équipement et service public ou d'intérêt collectif.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent les destinations correspondant notamment aux catégories suivantes : les locaux affectés aux services municipaux, communautaires, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil et au renseignement du public ; les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ; les crèches et haltes-garderies ; les établissements d'enseignement pré élémentaire, élémentaire et secondaire ; les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ; les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, à l'exclusion des centres de court et moyen séjour, les maisons de retraite à condition qu'elles soient gérées par une structure publique ou un établissement à caractère social (ou un établissement d'action sociale) ; les établissements d'action sociale ; les établissements

culturels et les salles de spectacle à condition qu'ils soient gérés par une structure publique; les établissements sportifs à caractère non commercial ; les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

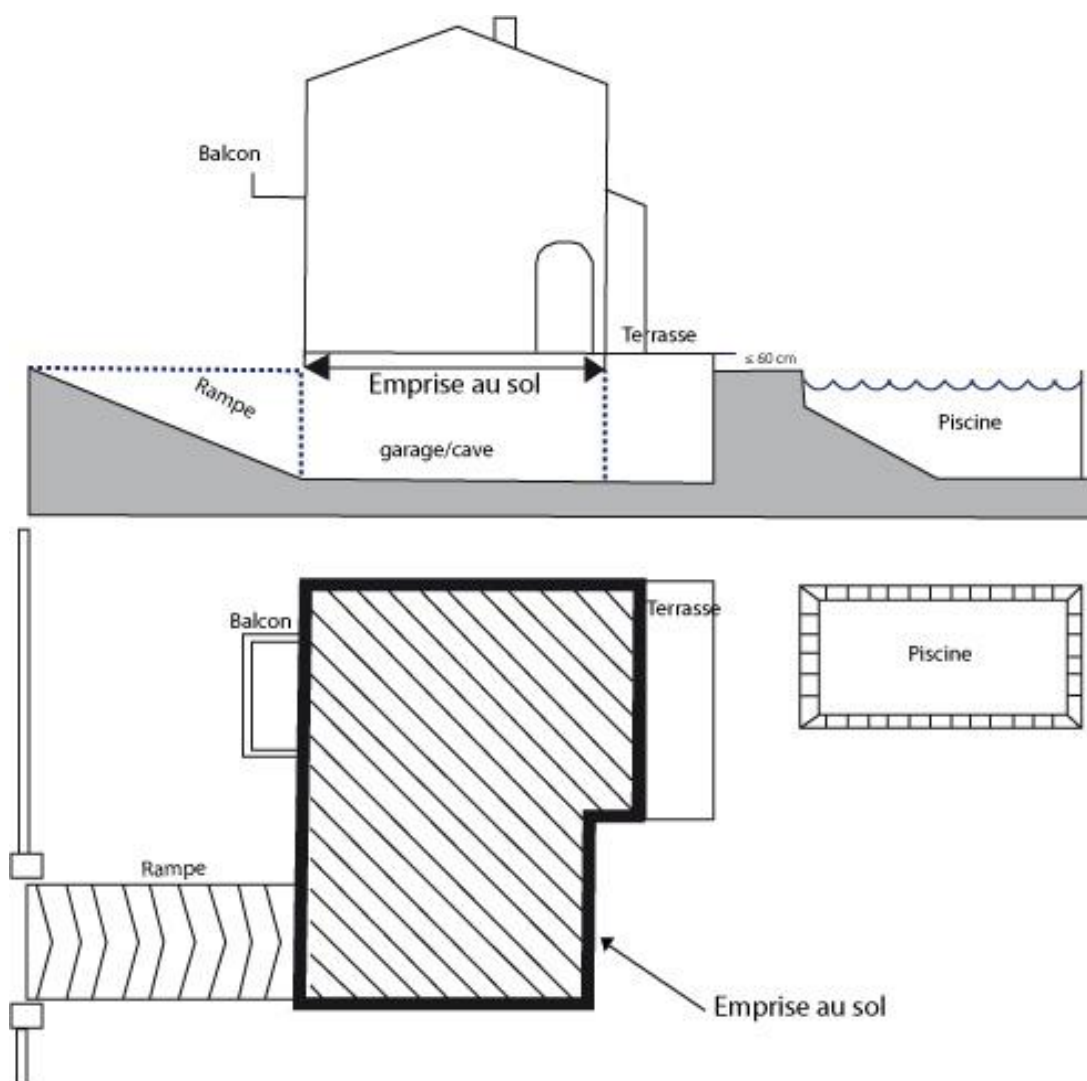
Egout du toit : égout principal de la toiture. En cas de toiture terrasse, l'égout sera considéré au niveau de l'étanchéité.

Équipements techniques de superstructure : édicules techniques dépassant des toitures, constructions à usage d'intérêt général du type transformateur EDF, antenne EDF ou autre (téléphonie mobile...), cage d'ascenseur, armoire technique ou monte-charge, capteurs solaires, etc.

Emplacement réservé : terrain réservé pour équipements publics, ouvrage public ou installation d'intérêt général, réalisation d'un espace vert public, pour élargissement ou création de voie publique. En application de l'article L.123-1 §8° du Code de l'Urbanisme, dans ces emplacements réservés est interdite toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par la réserve. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'Urbanisme auprès de la collectivité ou du bénéficiaire. Les emplacements réservés sont recensés en annexe du présent PLU.

Emprise au sol : L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale de la construction au sol, exception faite des éléments de modénatures ou architecturaux (balcons, débords de toitures, oriels inférieurs ou égaux à 50 cm) ainsi que des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux.

Les pourcentages d'emprises au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie.



Espaces libres : les espaces libres sont les parties de l'unité foncière en dehors du volume construit. Ces espaces sont de 2 types :

- **Les espaces paysagers** : il s'agit d'espaces qui comportent des parties végétales et minérales, qui constituent un aménagement paysager. Les parties végétales doivent être composées de plantes adaptées au climat méditerranéen et non répertoriées comme envahissantes.

- **Les espaces verts** : il s'agit d'espaces végétalisés comprenant une végétation basse ainsi que des arbres ou arbustes d'essences méditerranéennes variées économes en eau et adapté au climat local (thym, romarin, lavande...). Ils ne doivent pas être surplombés par un bâtiment (balcons non compris). Ils sont soit en pleine terre, soit végétalisés. Les espaces verts sont dits en pleine terre quand aucune construction ne se trouve en dessous, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et des réseaux souterrains. Ces espaces sont comptabilisés dans les % d'espaces verts imposés avec une pondération de 1.

Les espaces végétalisés sont les autres espaces verts, sur toitures, sur dalles, etc. ou autres parties artificialisées, végétalisées avec au moins 40cm de terre. Ces espaces sont comptabilisés dans les % d'espaces verts imposés avec une pondération de 0,5.

Excavé : creusé dans le sol

Gabarit : enveloppe extérieure d'un volume (hauteur et largeur).

Garage ou abri voiture : Construction destinée à recevoir le stationnement des véhicules.

Hauteur :

La Hauteur Directe à l'égout (HDe), la Hauteur Frontale à l'égout (HFe) et la Hauteur Frontale au faitage (HFF) des constructions, non comprises les superstructures et édicules techniques, est mesurée en tout point des façades à partir du sol existant naturel ou excavé s'il n'est pas remblayé,

- La Hauteur Directe à l'égout (HDe) des constructions est la différence d'altitude entre le point le plus bas de la construction apparent au niveau du sol naturel ou excavé et le point le plus haut pris au niveau de l'égout du toit ou du niveau de l'étanchéité de la toiture terrasse.

- La Hauteur Frontale à l'égout (HFe) des constructions est la hauteur cumulée entre le point le plus bas de la construction apparent au niveau du sol naturel ou excavé et le point le plus haut pris au niveau de l'égout du toit ou de l'étanchéité de la toiture terrasse.

- La Hauteur Frontale au Faitage (HFF) des constructions est la hauteur cumulée entre le point le plus bas de la construction apparent au niveau du sol naturel ou excavé (entrée de garage exclue limitée à une largeur de 5 m) et le point le plus haut pris au niveau du faitage ou de l'étanchéité de la toiture terrasse.

Conditions de mesures :

Pour les constructions sur voie ou espace public ou collectif (cf. croquis n°1), la hauteur se mesure sur la façade donnant sur ces espaces, à partir du trottoir. Autres hauteurs non réglementées.

La mesure de la hauteur ne tient pas compte de l'accès à un éventuel niveau de stationnement excavé (cf. croquis n°3).

Schéma n°1 : les 3 hauteurs

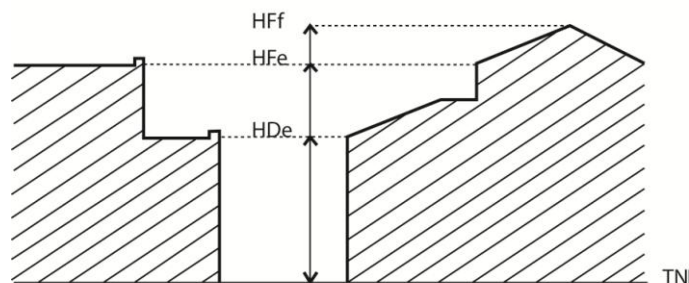


Schéma n°2 : Cas d'un terrain en pente

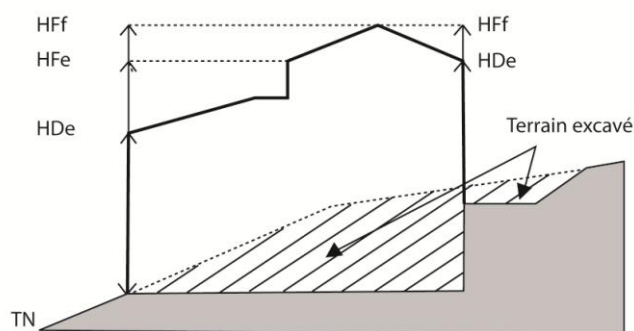
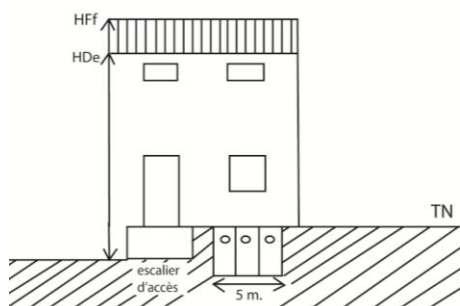
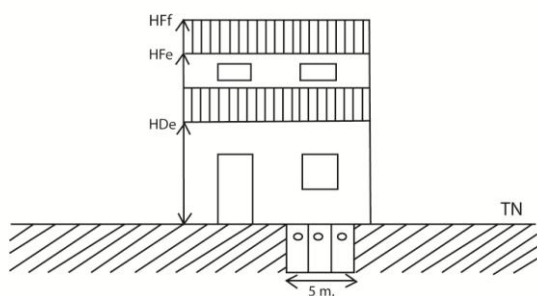
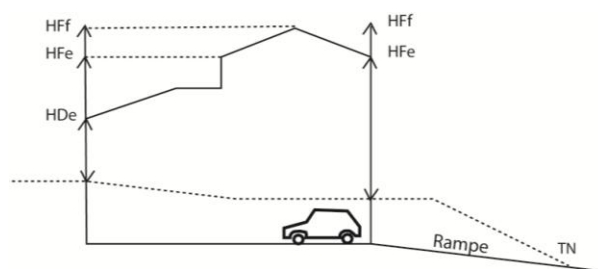
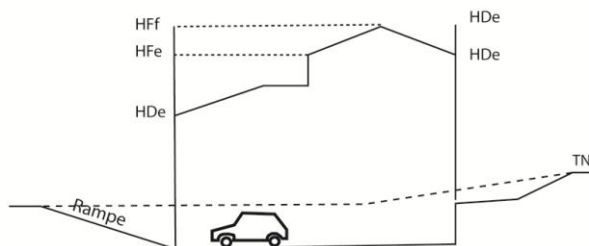


Schéma n°3 : Cas d'un stationnement en sous sol avec rampe d'accès



Infrastructure : ensemble des équipements et installations réalisés au sol ou en sous-sol nécessaires à l'exercice des activités humaines à travers l'espace (infrastructures de transport, aménagements hydrauliques, énergétiques et de communication, réseaux divers, etc...).

Infrastructure technique : pylône EDF ou de téléphonie mobile, routes, autoroutes, voies ferrées ou de TCSP, ponts.

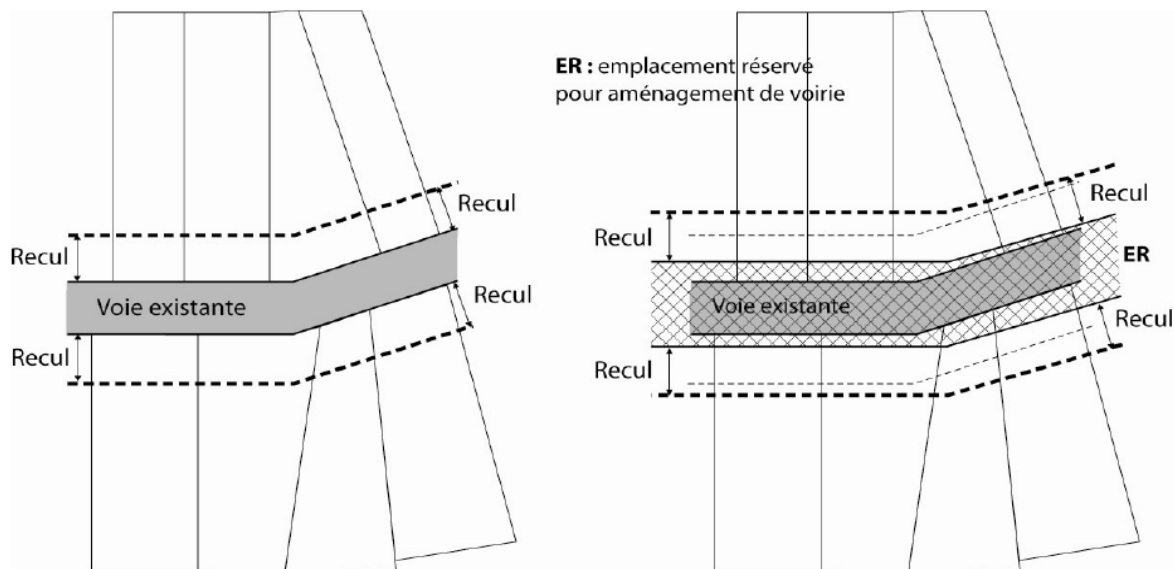
Installation classée : installation classée pour la protection de l'environnement en application de la Loi n°83-630 du 12 juillet 1983 dite loi Bouchardeau.

Limite séparative : limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contigüe.

Limite de voie et emprise publique : limite entre le domaine public et le domaine privé ; limite entre l'unité foncière et une voie ou emprise publique ; limite des voies existantes ou des emprises futures quand elles sont prévues. Sont considérées comme voies, les voies communales, qu'elles soient classées dans le domaine public ou dans le domaine privé de la commune, les voies départementales, les autoroutes, les voies privées ouvertes à la circulation publique, les voies privées desservant un groupe d'habitations et des immeubles. Sont considérées comme emprises publiques les jardins publics, les places publiques et les espaces publics.

Logement social : logement locatif conventionné financé par un prêt aidé de l'Etat dans le cadre de la convention d'aide à la pierre conformément à l'article 55 de la loi SRU.

Marge de recul par rapport aux voies : recul minimum imposé le long des voies publiques ou privées et des emprises publiques. Il se compte à partir de la bordure de voie actuelle ou de l'élargissement futur quand il est prévu.



Non réglementé : signifie qu'il n'y a pas de règles fixées.

Rez-de-chaussée : il s'agit du niveau situé immédiatement au-dessus du sous-sol, même si ce dernier est semi-enterré.

Rénovation d'une construction : réfection à l'identique d'une construction existante. La rénovation, à la différence de la restauration comprend la démolition pour reconstruction.

Stationnement à l'air libre : espace de stationnement non couverts ou couverts par des pergolas.

Terrain : un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Terrasse tropézienne : Élément de façade dans une toiture en pente, lié à l'aménagement d'un niveau dans un comble, pouvant donner lieu à la création d'une terrasse. Cet élément ne doit pas remettre en cause l'unité de la toiture, c'est à dire l'égout du toit, le faîtiage et les pignons.

