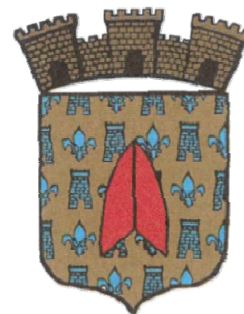


Commune de Gargas

Département de Vaucluse – 84 400



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°3

4 – Règlement

Désignation	Approbation
Élaboration du PLU	24 / 03 / 2010
Modification n°1	30 / 01 / 2013
Modification n°2	02 / 03 / 2016
Modification n°3	17 / 12 / 2018

Pour la modification n° 3 du PLU :

Atelier d'Urbanisme Michel LACROZE et Stéphane VERNIER
8, place de la Poste – Résidence Saint-Marc
30131 PUJAUT
atelier@lacroze.fr

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
Zone Ua.....	8
Zone Ub.....	16
Zone Uc.....	23
Zone Ue.....	32
Zone Ut.....	37
Zone Ux.....	43
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	50
Zone AUx.....	51
Zone IAU.....	57
Zone IAUb.....	63
Zone IIAU.....	70
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	75
Zone A.....	76
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	87
Zone N.....	88
Annexes.....	98

Nomenclature des sections et des articles du règlement, s'appliquant aux différentes zones du PLU	
Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	
Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Conditions d'utilisation du sol	
Article 3	Accès et voirie
Article 4	Desserte par les réseaux
Article 5	Caractéristiques des terrains Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
Article 9	Emprise au sol
Article 10	Hauteur maximum des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions
Article 12	Stationnement
Article 13	Espaces libres et plantations
Possibilités maximale d'utilisation du sol	
Article 14	Coefficient d'Occupation du Sol Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme (CU).

Article 1 – Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **Gargas**.

Article 2 – Portée respective du règlement a l'égard d'autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 – les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme.

- R.111-2 du CU : Salubrité et sécurité publique,
- R.111-4 du CU : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R.111-5 du CU : Desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement,
- R.111-26 du CU : Respect des préoccupations d'environnement,
- R.111-26 du CU : Respect de l'action d'aménagement du territoire,
- R.111-27 du CU : Respect du patrimoine urbain et historique.

2 – Les articles L.101-1 et L.101-2 du CU, qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.

3 – Les périmètres visés aux articles R.151-52 et R.151-53 du CU, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.

4 – Les articles L.424-1, L.153-11, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

5 – L'article L.421-4 du CU, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

6 – Les servitudes d'utilité publique conformément à l'article L.151-43 du CU. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du PLU.

7 – Les règles spécifiques des lotissements. Elles s'appliquent concomitamment au Plan Local d'Urbanisme, durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Article 3 – Division du territoire en zones

Le PLU divise le territoire intéressé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

- les zones Urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».
- les zones A Urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ».
- les zones Agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ».
- les zones Naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ».

Vocation des zones du PLU

Dénomination de la zone	Vocation de la zone
Zones Urbaines (U)	
Ua	Zones urbaines anciennes, mixtes (habitat, activités et services) et caractérisées par un tissu dense
Uah	Zones urbaines anciennes correspondant aux hameaux et présentant des caractéristiques architecturales spécifiques
Ub	Zones urbaines mixtes (habitat, commerces, bureaux, artisanat, ...)
Uc	Extensions urbaines plus récentes, de type pavillonnaire, caractérisées par un tissu plus lâche
Ue	Secteur destiné à des équipements publics/collectifs
Ut	Structures d'hébergement touristique existantes
Ux	Zones à vocation d'activités économiques
Uxa	Zone à vocation d'activités économiques non desservie par l'assainissement collectif
Zones A Urbaniser (AU)	
AUX	Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques
IAU	Zones à urbaniser à vocation d'habitat, soumise à la réalisation d'opérations d'ensemble
IAUb	Zones à urbaniser mixtes à vocation principale d'habitat, soumise à la réalisation d'opérations d'ensemble
IIAUt	Zone à urbaniser à plus long terme, à vocation touristique et de loisirs
IIAU	Zone à urbaniser à plus long terme, à vocation mixte
Zones Agricoles (A)	
A	Zones agricoles
Ap	Zones agricoles à forts enjeux paysagers
Zones Naturelles (N)	
N	Zones naturelles et forestières
Ne	Zone naturelle dans laquelle les ouvrages hydrauliques sont autorisés
Ng	Zone inconstructible car soumise au risque d'effondrement minier
Nk	Zone naturelle dans laquelle les carrières sont autorisées
Nn	Zone naturelle d'intérêts écologiques et géologiques forts (site Natura 2000)
Nt	Structure à vocation touristique existante, dont il convient de permettre le maintien et le développement

Les emplacements réservés et les espaces boisés classés

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes du PLU.

Les espaces boisés classés, au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés en rappel pour chaque zone concernée.

Article 4 – Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-4 du code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues

nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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.

Article 5 – Zones d'intérêt archéologique

Dans les zones d'intérêt archéologique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du service régionale de la sous direction de l'archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux), il est recommandé aux maîtres d'ouvrage de soumettre leurs projets d'urbanisme à la direction des antiquités de PACA dès que les esquisses de plans de constructions sont arrêtés. Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Les zones d'intérêt archéologique communales sont répertoriées dans une annexe spécifique du PLU.

Article 6 – Voies bruyantes

La D900 – ex N100 est classée voie bruyante de catégorie 3 par l'arrêté préfectoral du 02 février 2016. Ainsi, sur une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie, les constructions doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté susvisé, annexé au PLU.

Article 7 – Protection du patrimoine

Les **éléments du paysage à préserver** (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme), ainsi que **les constructions en zone agricole pour lesquels un changement de destination est autorisé** (au titre de l'article 151-11 2° du Code de l'Urbanisme) sont identifiés aux documents graphiques et caractérisés en annexe du rapport de présentation.

Des exigences réglementaires ont été associées à ces éléments, au sein des annexes du rapport de présentation.

Article 8 – Diversification de l'offre en logements

Les secteurs dans lesquels un **pourcentage minimum des futurs programmes de logements devra correspondre à des logements locatifs et notamment sociaux** (au titre de la Loi Engagement National pour le Logement – ENL) sont identifiés sur les documents graphiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

« Les zones urbaines sont dites «zones U.» Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Art. R.123-5 du Code de l'Urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015.

Zone Ua

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ua est une zone mixte (habitat, activités et services), équipée en réseaux publics. Elle est caractérisée par un tissu bâti dense, implanté en ordre continu.

La zone Ua correspond au centre du village. Les hameaux de Perrotet, de Tartugière, de La Choque, des Tamisiers, des Sauvans, des Billards, de Castagne, des Chaffrets, des Bassalières, de la Gachone et des Julians sont identifiés par un **sous-secteur Uah** (dispositions architecturales – article 11).

La zone Ua est concernée par l'arrêté préfectoral du 02 février 2016 relatif aux voies bruyantes.

La zone Ua est en partie concernée par le risque Inondation (secteurs indicés « i1 » et « i2 »)

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs indicés « i1 » et « i2 », sont interdites :

Les constructions et installations :

- à usage d'industrie,
- à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- à usage d'entrepôt.

Dans les secteurs indicés « i1 » et « i2 » sont interdites :

Les constructions et installations non mentionnées à l'article Ua2 et notamment la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs.

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

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs indicés « i1 » et « i2 », sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec la zone et qu'elles ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les constructions à usage d'habitation de la zone.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (ex : droguerie, laverie, boulangerie, station service,...),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances,
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (voie de circulation notamment) et les équipements collectifs.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) ainsi que les établissements d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les secteurs indicés « i1 », correspondant au lit moyen lié à l'Urbane, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement, pas d'augmentation de l'emprise au sol, ni de changement de destination. Les planchers habitables créés doivent être situés à l'étage. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, la construction devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20m² situé à l'étage, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours de l'extérieur.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'hébergement (hébergement hôtelier, foyers, colonies de vacance, pensions de famille, hôpitaux, maison de retraite, etc.) à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement, pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination. Les planchers habitables créés seront situés à l'étage.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, bureaux, centre de soin, établissement d'enseignement, etc.) à condition qu'il n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de personnes rassemblées, qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination. Après extension, les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé à l'étage ou à l'extérieur du bâtiment (relief, etc.).
- les constructions et installations liées à la gestion des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation permanente et que les équipements sensibles soient situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- les constructions annexes des habitations, telles que les terrasses couvertes, garages, abris de jardins, piscines, etc. sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

Dans les secteurs indicés « i2 », correspondant au lit majeur et au lit majeur exceptionnel liés à l'Urbane, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement, ni de changement de destination. Les planchers habitables créés doivent être situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, après extension, la construction devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20m² situé à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours de l'extérieur.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'hébergement (hébergement hôtelier, foyers, colonies de vacance, pensions de famille, hôpitaux, maison de repos, maison de retraite, maison d'arrêt, etc.) à condition qu'il n'y ait pas augmentation de la capacité d'hébergement, et pas de changement de destination. Les planchers habitables créés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce, artisanat, bureaux, centres de soin, établissement d'enseignement, etc.), sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de personnes rassemblées, ni de changement de destination. Après extension, les effectifs reçus doivent disposer d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- les constructions et installations liées à la gestion des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation permanente et que les équipements sensibles soient situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- les constructions annexes des habitations, telles que les terrasses couvertes, garages, abris de jardins, piscines, etc. sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), ou les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Afin de prévenir le caractère sécuritaire, toute opération doit prendre un accès seulement sur les voies publiques.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour, tel que prévu à l'annexe 1.

Les accès et voies privés donnant sur les voies publiques (routes départementales et chemins communaux) devront être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation générale. Si l'accès privé est pentu, ce dernier devra être aménagé avec une partie plate avant de déboucher sur la voie publique.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le-dit réseau. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie en vigueur et ce par les voies praticables.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain, à partir des réseaux existants.

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

Toutefois, des décrochements peuvent être admis par rapport aux alignements définis ci-dessus lorsque :

- le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou un îlot à remodeler,
- lorsque plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, les nouvelles constructions doivent s'implanter en tenant compte de ce retrait.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines non couvertes qui doivent être édifiées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, qui doivent être édifiés soit à l'alignement, soit avec un recul par rapport aux voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

Au titre de l'article L.111-6 du code de l'Urbanisme, en bordure de la D900 – ex N100, les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la D900 – ex N100. Cette disposition ne concerne pas l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension des constructions existantes.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées d'une limite séparative aboutissant aux voies à l'autre.

Pour assurer une continuité bâtie, la construction peut enjamber un passage ou être reliée à une limite séparative par des éléments maçonnés intermédiaires (murs, annexe, cellier, garage).

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles, lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou une parcelle de grande longueur de front sur rue. Dans ce cas, une implantation sur l'une des limites séparatives aboutissant aux voies peut être autorisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, qui doivent être implantés soit sur les limites séparatives de parcelles, soit en respectant un recul par rapport à celles-ci.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur des constructions doit être établie au regard de la hauteur moyenne des constructions voisines. Des adaptations peuvent être autorisées lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles.

En cas de reconstruction, le volume du bâti préexistant doit être conservé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, dont la hauteur ne peut excéder 10 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres au faîtage.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Conditions générales

Les nouvelles constructions et les modifications apportées aux constructions existantes ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, doit permettre d'identifier la construction principale, au regard des volumes annexes.

Les complications de volumes et de décrochements doivent rester à l'échelle du bâti. Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de composition.

Le bois en façade est autorisé à condition d'être enduit.

Couvertures

Les couvertures des constructions doivent être en tuiles rondes en terre cuite de teinte paille claire ou vieillie. Les vérandas ne sont pas soumises à ces dispositions.

Les installations pour la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques) sont autorisées sous réserve d'être intégrés au volume de la toiture et de s'intégrer au site.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les pentes doivent être comprises entre 25 et 35%. Elles doivent se terminer sans dépassement sur les murs pignons.

D'autres matériaux pourront être autorisés dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

Les débords de toiture doivent être choisis en fonction du type de construction et dans un objectif d'homogénéité à l'échelle de la rue (exemples : génoise, corniche, pierre plâtre, débord de chevrons).

En cas de réhabilitation, les toitures-terrasses et les terrasses couvertes peuvent être admises, dans la mesure où elles occupent moins de 50% de la surface de la toiture. Par ailleurs, elles doivent être proportionnées à la volumétrie de la construction.

Percements

Les fenêtres doivent être rectangulaires, dans le sens de la hauteur.

Les caissons extérieurs des volets roulants sont interdits.

Dans le secteur Uah : les volets roulants sont interdits.

Traitement des façades

Le traitement des façades doit être analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Les placages de pierres ou d'autres matériaux sont à proscrire, sauf exception dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

Traitement des façades en réhabilitation

Les façades doivent être enduites (et éventuellement badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays d'ocres, ou d'oxydes métalliques, doit être frotassé et de teinte soutenue selon la plaquette réalisée à titre indicatif pour le village. Un échantillon d'enduit doit être réalisé sur la façade pour accord préalable.

Traitement des façades neuves

Les matériaux autorisés pour le traitement des façades neuves sont :

- l'enduit frotassé ou regratté (en aucun cas « écrasé »), de teinte soutenue (les couleurs trop claires et le blanc sont à proscrire)

D'autres types de matériaux peuvent être utilisés mais leur texture, leur calepinage et leur couleur doivent s'accorder avec ceux des façades avoisinantes.

Menuiseries

Dans le secteur Uah : les menuiseries doivent être réalisées en bois. Elles seront peintes et non vernies et ne peuvent être laissées en bois apparent. La coloration doit être choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou du quartier.

Détails architecturaux

Les linteaux, plates-bandes, arc, etc. doivent tenir leur équilibre de la réalité constructive.

L'ajout de balcons sur des bâtiments existants est interdit sur les façades sur rue.

Les souches de cheminées doivent être situées près des faîtages, sur les murs pignons ou murs de refend. Elles doivent être parallélépipédiques et de style régional. Elles doivent être enduites et en cohérence avec le traitement des façades de la construction. Les couronnements en béton ou fibrociments sont interdits.

Les solins en produits aluminobitumineux apparents seront interdits.

Les divers tuyaux d'évacuation, autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie, ne doivent pas être apparents.

Les garde-corps doivent être en maçonnerie pleine ou en ferronnerie. Les éléments de ferronnerie doivent rester simples et éviter les imitations de styles étrangers à la région.

Les auvents en tuile doivent présenter une simplicité de forme.

Les tonnelles-treilles sont autorisées. Elles doivent avoir des dimensions suffisantes pour être utilisées comme porche ou terrasse abritée. Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite doivent présenter une section minimum de 30 x 30 cm.

Les vérandas ne peuvent être envisagées que sur les espaces privatifs non perceptibles depuis l'espace public. Les vérandas des commerces perceptibles depuis l'espace public devront avoir une couverture en tuiles identique à celle de la construction existante.

Clôtures : afin de conserver une continuité architecturale de la rue, la clôture doit être constituée d'un mur de maçonnerie pleine enduite du même type que le reste de la construction, et d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, modulable selon le quartier (hauteur d'œil : 1,8 mètre).

Le portail d'entrée doit être proportionné à la clôture et être traité de façon cohérente avec celle-ci.

Aménagement et accompagnements : Les antennes paraboliques seront installées en toiture, en arrière de la ligne d'égout, pour ne pas être visibles de l'espace public. Leur installation en façade est interdite. Pour les bâtiments collectifs, une seule antenne est autorisée. Les climatiseurs ne doivent pas être en saillie. Les compteurs doivent être encastrés. Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées (par des haies vives ou autres).

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager sur le terrain des constructions projetées le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à utiliser les dispositions suivantes :

- soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération,
- soit l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération,
- soit l'utilisation d'un terrain appartenant au pétitionnaire situé à moins de 200 mètres de l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable :

- aux aménagements des constructions dans le volume existant et sous condition que la nouvelle destination n'engendre pas d'augmentation de la fréquentation,
- aux extensions des constructions existantes de moins de 20% de la surface de plancher existante, à condition que leur destination reste inchangée.

Caractéristiques techniques des emplacements

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², accès compris.

De plus, les aménagements doivent garantir l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Nombre d'emplacements

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, il est exigé au minimum :

Constructions à usage d'habitation

Une place jusqu'à 50m² de surface de plancher et une place par tranche de 50m² de surface de plancher supplémentaire.

Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement. Lors de travaux sur des logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de surface de plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher existante avant travaux.

Constructions à usage de commerces

Une place de stationnement dès 50 m² de surface de vente et une place supplémentaire par tranche de 25 m² de surface de vente supplémentaires entamés.

Constructions à usage de bureaux

Une place de stationnement par 50m² de surface de plancher.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restauration

Une place de stationnement par chambre d'hôtel.

Une place de stationnement par 10m² de salle de restaurant, de réception, de conférence...

Il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurants

De plus, une place de stationnement pour car doit être prévue pour les structures comportant plus de 50 chambres.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement doit être soumise à l'approbation du Maire.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les surfaces libres de construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 6 emplacements.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Zone Ub

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ub correspond au secteur mixte du village : habitat, commerces, bureaux, artisanat (compatible avec le caractère résidentiel de la zone), constructions à usage d'hébergement hôtelier,...

La zone Ub est en partie concernée par le risque Inondation (secteurs indicés « i2 »).

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs indicés « i2 », sont interdites :

Les constructions et installations:

- à usage d'industrie,
- à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- à usage d'entrepôt.

Dans les secteurs indicés « i2 » sont interdites :

Les constructions et installations non mentionnées à l'article Ub2 et notamment la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs.

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

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs indicés « i2 », sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec la zone et qu'elles ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les constructions à usage d'habitation de la zone.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (ex : droguerie, laverie, boulangerie, station service, etc.),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances,
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (voie de circulation notamment) et les équipements collectifs.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, etc.) ainsi que les établissements d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les secteurs indicés « i2 », correspondant au lit majeur et au lit majeur exceptionnel liés à l'Urbane, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement, ni de changement de destination. Les planchers habitables créés doivent être situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, après extension, la construction devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20m² situé à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours de l'extérieur.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'hébergement (hébergement hôtelier, foyers, colonies de vacance, pensions de famille, hôpitaux, maison de repos, maison de retraite, maison d'arrêt, etc.) à condition qu'il n'y ait pas augmentation de la capacité d'hébergement, et pas de changement de destination. Les planchers habitables créés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce, artisanat, bureaux, centres de soin, établissement d'enseignement, etc.), sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de personnes rassemblées, ni de changement de destination. Après extension, les effectifs reçus doivent disposer d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- les constructions et installations liées à la gestion des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation permanente et que les équipements sensibles soient situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- les constructions annexes des habitations, telles que les terrasses couvertes, garages, abris de jardins, piscines, etc. sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques, ou les valats.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Afin de prévenir le caractère sécuritaire, toute opération doit prendre un accès seulement sur les voies publiques.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour, tel que prévu à l'annexe 1.

Les accès et voies privés donnant sur les voies publiques (routes départementales et chemins communaux) devront être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation générale. Si l'accès privé est pentu, ce dernier devra être aménagé avec une partie plate avant de déboucher sur la voie publique.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux et les cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le-dit réseau. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie en vigueur et ce par les voies praticables.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain, à partir des réseaux existants.

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées,
- soit en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'axe des voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

Toutefois, les constructions doivent respecter les reculs suivants :

- 20 mètres de l'axe des voies départementales 4, 83, 101 et 201,
- 10 mètres de l'axe des voies communales n°2 et 6,
- 15 mètres de l'axe des ravins et canaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines non couvertes qui doivent être édifiées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, qui doivent être édifiés soit à l'alignement, soit avec un recul par rapport aux voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum par rapport à celle-ci au moins égal à leur hauteur diminuée de 4 mètres. Ce recul ne peut pas être inférieur à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, qui doivent être implantés soit sur les limites séparatives de parcelles, soit en respectant un recul par rapport à celles-ci.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance minimum de 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasses), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur des constructions et installations ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture et 8,5 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, dont la hauteur ne peut excéder 10 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres au faîtage.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Conditions générales

Les nouvelles constructions et les modifications apportées aux constructions existantes ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, doit permettre d'identifier la construction principale, au regard des volumes annexes.

Les complications de volumes et de décrochements doivent rester à l'échelle du bâti. Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de composition.

Le bois en façade est autorisé à condition d'être enduit.

Couvertures

Les couvertures des constructions doivent être en tuiles rondes en terre cuite de teinte paille claire ou vieillie. Les vérandas ne sont pas soumises à ces dispositions.

Les installations pour la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques) sont autorisées sous réserve d'être intégrés au volume de la toiture et de s'intégrer au site.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les pentes doivent être comprises entre 25 et 35%. Elles doivent se terminer sans dépassement sur les murs pignons.

D'autres matériaux pourront être autorisés dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

Les débords de toiture doivent être choisis en fonction du type de construction et dans un objectif d'homogénéité à l'échelle de la rue (exemples : génoise, corniche, pierre plâtre, débord de chevrons).

En cas de réhabilitation, les toitures-terrasses et les terrasses couvertes peuvent être admises, dans la mesure où elles occupent moins de 50% de la surface de la toiture. Par ailleurs, elles doivent être proportionnées à la volumétrie de la construction.

Percements

Les fenêtres doivent être rectangulaires, dans le sens de la hauteur.

Les caissons extérieurs des volets roulants sont interdits.

Traitement des façades

Le traitement des façades doit être analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Les placages de pierres ou d'autres matériaux sont à proscrire, sauf exception dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

Traitement des façades en réhabilitation

Les façades doivent être enduites (et éventuellement badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays d'ocres, ou d'oxydes métalliques, doit être frotassé et de teinte soutenue selon la plaquette réalisée à titre indicatif pour le village. Un échantillon d'enduit doit être réalisé sur la façade pour accord préalable.

D'autres matériaux peuvent être autorisés, mais leur texture, leur calepinage et leur couleur doivent s'accorder avec ceux des façades avoisinantes.

Traitement des façades neuves

Les matériaux autorisés pour le traitement des façades neuves sont :

- l'enduit frotassé ou regratté (en aucun cas « écrasé »), de teinte soutenue (les couleurs trop claires et le blanc sont à proscrire)

D'autres types de matériaux peuvent être utilisés mais leur texture, leur calepinage et leur couleur doivent s'accorder avec ceux des façades avoisinantes.

Détails architecturaux

Les linteaux, plates-bandes, arc,... doivent tenir leur équilibre de la réalité constructive.

Les souches de cheminées doivent être situées près des faîtages, sur les murs pignons ou murs de refend. Elles doivent être parallélépipédiques et de style régional. Elles doivent être enduites et en cohérence avec le traitement des façades de la construction. Les couronnements en béton ou fibrociments sont interdits.

Les solins en produits aluminobitumineux apparents seront interdits.

Les divers tuyaux d'évacuation, autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie, ne doivent pas être apparents.

Les garde-corps doivent être en maçonnerie pleine ou en ferronnerie. Les éléments de ferronnerie doivent rester simples et éviter les imitations de styles étrangers à la région.

Les auvents en tuile doivent présenter une simplicité de forme.

Les tonnelles-treilles sont autorisées. Elles doivent avoir des dimensions suffisantes pour être utilisées comme porche ou terrasse abritée. Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite doivent présenter une section minimum de 30 x 30 cm.

Les vérandas ne peuvent être envisagées que sur les espaces privatifs. Les vérandas des commerces perceptibles depuis l'espace public devront avoir une couverture en tuiles identique à celle de la construction existante.

Clôtures : afin de conserver une continuité architecturale de la rue, la clôture doit être constituée d'un mur de maçonnerie pleine enduite du même type que le reste de la construction, et d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, modulable selon le quartier (hauteur d'œil : 1,8 mètre).

Le portail d'entrée doit être proportionné à la clôture et être traité de façon cohérente avec celle-ci.

Aménagement et accompagnements : Les antennes paraboliques seront installées en toiture, en arrière de la ligne d'égout, pour ne pas être visibles de l'espace public. Leur installation en façade est interdite. Pour les bâtiments collectifs, une seule antenne est autorisée. Les climatiseurs ne doivent pas être en saillie. Les compteurs doivent être encastrés. Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées (par des haies vives ou autres).

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable :

- aux aménagements des constructions dans le volume existant et sous condition que la nouvelle destination n'engendre pas d'augmentation de la fréquentation,
- aux extensions des constructions existantes de moins de 20% de la surface de vente existante, à condition que leur destination reste inchangée.

Caractéristiques techniques des emplacements

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², accès compris.

De plus, les aménagements doivent garantir l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Nombre d'emplacements

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, il est exigé au minimum :

Constructions à usage d'habitation

Une place jusqu'à 50m² de surface de plancher et une place par tranche de 50m² de surface de plancher supplémentaire.

Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement. Lors de travaux sur des logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de surface de plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher existante avant travaux.

Constructions à usage de commerces

Une place de stationnement dès 50 m² de surface de vente et une place supplémentaire par tranche de 25 m² de surface de vente supplémentaires entamés.

Constructions à usage de bureaux

Une place de stationnement par 50m² de surface de plancher.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restauration

Une place de stationnement par chambre d'hôtel.

Une place de stationnement par 10m² de salle de restaurant, de réception, de conférence...

Il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurants

De plus, une place de stationnement pour car doit être prévue pour les structures comportant plus de 50 chambres.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement doit être soumise à l'approbation du Maire.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les surfaces libres de construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Un minimum de 25 m² d'espaces verts doivent être réalisés pour 100m² de surface de plancher créés.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 6 emplacements.

Espaces Boisés Classé

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Zone Uc

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Uc correspond aux extensions urbaines successives qui se sont opérées à partir des noyaux anciens de la commune. Elle est composée :

- d'un bâti en ordre discontinu dans les hameaux des Sauvans, du Fort, des Pradons, de Castagne, des Marailous, de Marinier, de la Charité, des Lombards, de Perrotet, Tartuguyère, des Billards, du Chêne et de la Choque.
- d'un habitat de type pavillonnaire dans les hameaux des Devens Longs, Grandes Vignes, Pourrats, Tartuguyère et les Lombards.

La zone Uc est concernée par l'arrêté préfectoral du 02 février 2016 relatif aux voies bruyantes.

La zone Uc est en partie concernée par le risque Inondation (secteurs indicés « i1 » et « i2 »).

La zone Uc est en partie concernée par le risque Feu de Forêt. Les secteurs d'aléa très fort et fort sont indicés respectivement « f1 » et « f2 ». La défense incendie de ces secteurs est aujourd'hui suffisante. A ce titres, ils correspondent à des Zones Urbanisées Défendables (ZUD). Toutefois, dans ces secteurs, les nouvelles constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve d'une suffisance des équipements visées aux articles 3 et 4 du présent règlement.

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs indicés « i1 » et « i2 », sont interdites :

Les constructions et installations :

- à usage de commerce,
- à usage d'hébergement hôtelier,
- à usage d'industrie,
- à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- à usage d'entrepôt.

Dans les secteurs indicés « i1 », « i2 », « f1 » et « f2 » sont interdites :

Les constructions et installations non mentionnées à l'article Uc2 et notamment la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs.

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

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs indicés « i2 », sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec la zone et qu'elles ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les constructions à usage d'habitation de la zone.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec

- les milieux environnants et en limiter les nuisances,
- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (voie de circulation notamment) et les équipements collectifs.
 - les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
 - les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) ainsi que les établissements d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
 - les constructions annexes aux constructions existantes, telles que les terrasses, abris de jardin, etc. sous réserve que l'emprise totale des annexes n'excède pas 50% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle ces annexes se rapportent.

Dans les secteurs indicés « i1 », correspondant au lit moyen lié à l'Urbane, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement, pas d'augmentation de l'emprise au sol, ni de changement de destination. Les planchers habitables créés doivent être situés à l'étage. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, la construction devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20m² situé à l'étage, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours de l'extérieur.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, bureaux, centre de soin, établissement d'enseignement,...) à condition qu'il n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de personnes rassemblées, qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination. Après extension, les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé à l'étage ou à l'extérieur du bâtiment (relief,...).
- les constructions et installations liées à la gestion des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation permanente et que les équipements sensibles soient situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- les constructions annexes des habitations, telles que les terrasses couvertes, garages, abris de jardins, piscines,... sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

Dans les secteurs indicés « i2 », correspondant au lit majeur et au lit majeur exceptionnel liés à l'Urbane, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement, ni de changement de destination. Les planchers habitables créés doivent être situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, après extension, la construction devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20m² situé à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours de l'extérieur.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (artisanat, bureaux), sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de personnes rassemblées, ni de changement de destination. Après extension, les effectifs reçus doivent disposer d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- les constructions et installations liées à la gestion des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation permanente et que les équipements sensibles soient situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- les constructions annexes des habitations, telles que les terrasses couvertes, garages, abris de jardins, piscines,... sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

Dans les secteurs indicés « f1 » ou « f2 » liés au risque feu de forêt, sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uc1 si elles respectent les conditions particulières édictés dans les articles Uc3, Uc4, Uc11 et Uc13 du présent règlement.

ARTICLE Uc 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques, ou les valats.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Afin de prévenir le caractère sécuritaire, toute opération doit prendre un accès seulement sur les voies publiques.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour, tel que prévu à l'annexe 1.

Les accès et voies privés donnant sur les voies publiques (routes départementales et chemins communaux) devront être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation générale. Si l'accès privé est pentu, ce dernier devra être aménagé avec une partie plate avant de déboucher sur la voie publique.

Dans les secteurs indicés « f1 » et « f2 » :

Les constructions doivent être desservies par une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :

- chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes, dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 5 mètres,
- hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum
- rayon en plan des courbes supérieures ou égales à 8 mètres.

Si la voie est une impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles des schémas annexés au présent règlement.

Les constructions doivent être situées à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessibles à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15%, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, et d'une longueur inférieure à 30 mètres.

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux et les cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le-dit réseau. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie en vigueur par les voies praticables.

Dans les secteurs indicés « f1 » et « f2 » :

Les voies de desserte doivent être équipées de poteaux incendie tous les 200 à 300 mètres et alimentés par des canalisations telles que deux poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 1000 litres par minute chacun. L'inter distance est ramenée à 100 mètres en cas de bâtiments pour lesquels les planchers du dernier niveau habitable est à un niveau supérieur à 8 mètres par rapport au terrain.

A défaut, il peut être admis que la protection soit assurée par la présence d'une réserve d'eau publique de 120 m³, à condition que cette réserve soit située à moins de 100 mètres du groupe de constructions dont elle est destinée à assurer la protection, ce groupe ne devant pas excéder 5 constructions.

L'accès à cette réserve doit être réalisé dans les conditions décrites à l'article 3.

Il peut également être admis que la protection soit assurée :

- pour les constructions nouvelles dans les ZUD (Zone Urbanisées Défendables), si le réseau a un débit supérieur ou égal à 30m³/h, et si les poteaux incendie sont implantés conformément aux caractéristiques décrites au présent article, par une réserve d'eau publique de 30m³ minimum, située à moins de 50 mètres de la construction. L'accès à cette réserve doit être réalisé dans les conditions décrites à l'article 3,
- pour l'adaptation, la réfection ou l'extension d'une construction existante dans une ZUD (Zone Urbanisée Défendable), par une réserve d'eau publique de 30m³ minimum, située à moins de 50 mètres de la construction. L'accès à cette réserve doit être réalisé dans les conditions décrites à l'article 3,
- par une réserve d'eau individuelle de 30m³ minimum, située à moins de 50 mètres de la construction à protéger, l'accès à cette réserve doit être réalisé dans les conditions décrites à l'article 3. Il pourra être admis que cette réserve ne soit pas publique mais privée.

Selon la taille et l'occupation des constructions concernées, il pourra être imposé que ces réserves soient d'une capacité supérieure à celle indiquée ci-dessus.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain, à partir des réseaux existants.

ARTICLE Uc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant les reculs minimum suivants :

- 20 mètres de l'axe des voies départementales 4, 83, 101 et 201,
- 15 mètres de l'axe du chemin rural Nord/Sud à l'Est du hameau des Billards,
- 10 mètres de l'axe des voies communales n°2 et 6,
- 10 mètres de l'axe des autres voies publiques ouvertes à la circulation,
- 15 mètres de l'axe des ravins et canaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines non couvertes qui doivent être édifiées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, qui doivent être édifiés soit à l'alignement, soit avec un recul par rapport aux voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à leur hauteur diminuée de 4 mètres. Ce recul ne peut pas être inférieur à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, qui doivent être implantés soit sur les limites séparatives de parcelles, soit en respectant un recul par rapport à celles-ci.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, qui doivent s'implanter :

- soit en limite séparative, sous réserve que le linéaire des annexes le long de cette limite n'excède pas 10 mètres,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives de 3 mètres.

Les piscines devront respecter un recul minimal par rapport aux limites séparatives de 3 mètres.

ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance minimum de 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol totale des annexes à la construction principale à laquelle elles se rapportent ne peut excéder 50% de l'emprise au sol de cette construction principale.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur des constructions et installations ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture et 8,5 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, dont la hauteur ne peut excéder 10 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres au faîtage.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Conditions générales

Les nouvelles constructions et les modifications apportées aux constructions existantes ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, doit permettre d'identifier la construction principale, au regard des volumes annexes.

Les complications de volumes et de décrochements doivent rester à l'échelle du bâti. Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de composition.

Le bois en façade est autorisé à condition d'être enduit.

Couvertures

Les couvertures des constructions doivent être en tuiles rondes en terre cuite de teinte paille claire ou vieillie. Les vérandas ne sont pas soumises à ces dispositions.

Les installations pour la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques) sont autorisées sous réserve d'être intégrés au volume de la toiture et de s'intégrer au site.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les pentes doivent être comprises entre 25 et 35%. Elles doivent se terminer sans dépassement sur les murs pignons.

D'autres matériaux pourront être autorisés dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

Les débords de toiture doivent être choisis en fonction du type de construction et dans un objectif d'homogénéité à l'échelle de la rue (exemples : génoise, corniche, pierre plâtre, débord de chevrons).

En cas de réhabilitation, les toitures-terrasse et les terrasses couvertes peuvent être admises, dans la mesure où elles occupent moins de 50% de la surface de la toiture. Par ailleurs, elles doivent être proportionnées à la volumétrie de la construction.

Dans les secteurs indicés « f1 » et « f2 » :

La toiture des constructions ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois.

Percements

Les fenêtres doivent être rectangulaires, dans le sens de la hauteur.

Les caissons extérieurs des volets roulants sont interdits.

Dans les secteurs indicés « f1 » et « f2 » :

Les ouvertures en façade exposées au mistral doivent être limitées.

Les portes et volets doivent être réalisés en ois plein, ou en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu.

Traitement des façades

Le traitement des façades doit être analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Les placages de pierres ou d'autres matériaux sont à proscrire, sauf exception dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

Traitement des façades en réhabilitation

Les façades doivent être enduites (et éventuellement badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays d'ocres, ou d'oxydes métalliques, doit être frotassé et de teinte soutenue selon la plaquette réalisée à titre indicatif pour le village. Un échantillon d'enduit doit être réalisé sur la façade pour accord préalable.

D'autres matériaux peuvent être autorisés, mais leur texture, leur calepinage et leur couleur doivent s'accorder avec ceux des façades avoisinantes.

Traitement des façades neuves

Les matériaux autorisés pour le traitement des façades neuves sont :

- l'enduit frotassé ou regratté (en aucun cas « écrasé »), de teinte soutenue (les couleurs trop claires et le blanc sont à proscrire)

D'autres types de matériaux peuvent être utilisés mais leur texture, leur calepinage et leur couleur doivent s'accorder avec ceux des façades avoisinantes.

Détails architecturaux

Les linteaux, plates-bandes, arc,... doivent tenir leur équilibre de la réalité constructive.

Les souches de cheminées doivent être situées près des faîtages, sur les murs pignons ou murs de refend. Elles doivent être parallélépipédiques et de style régional. Elles doivent être enduites et en cohérence avec le traitement des façades de la construction. Les couronnements en béton ou fibrociments sont interdits.

Les solins en produits aluminobitumineux apparents seront interdits.

Les divers tuyaux d'évacuation, autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie, ne doivent pas être apparents.

Les garde-corps doivent être en maçonnerie pleine ou en ferronnerie. Les éléments de ferronnerie doivent rester simples et éviter les imitations de styles étrangers à la région.

Les auvents en tuile doivent présenter une simplicité de forme.

Les tonnelles-treilles sont autorisées. Elles doivent avoir des dimensions suffisantes pour être utilisées comme porche ou terrasse abritée. Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite doivent présenter une section minimum de 30 x 30 cm.

Les vérandas ne peuvent être envisagées que sur les espaces privatifs. Les vérandas des commerces perceptibles depuis l'espace public devront avoir une couverture en tuiles identique à celle de la construction existante.

Clôtures : afin de conserver une continuité architecturale de la rue, la clôture doit être constituée soit d'un mur de maçonnerie pleine enduite du même type que le reste de la construction, soit d'un grillage doublé d'une haie végétale, et d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, modulable selon le quartier (hauteur d'œil : 1,8 mètre).

Le portail d'entrée doit être proportionné à la clôture et être traité de façon cohérente avec celle-ci.

Aménagement et accompagnements : Les antennes paraboliques seront installées en toiture, en arrière de la ligne d'égout, pour ne pas être visibles de l'espace public. Leur installation en façade est interdite. Pour les bâtiments collectifs, une seule antenne est autorisée. Les climatiseurs ne doivent pas être en saillie. Les compteurs doivent être encastrés. Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit

masquées (par des haies vives ou autres).

Dans les secteurs indicés « f1 » et »f2 » :

Les constructions et groupes de constructions possédant une réserve d'eau dans les conditions précisées à l'article 4, doivent être pourvus d'une motopompe thermique, ainsi que des équipements hydrauliques nécessaires à la mise en œuvre d'une lance.

ARTICLE Uc 12 - STATIONNEMENT

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Cette obligation n'est pas applicable :

- aux aménagements des constructions dans le volume existant et sous condition que la nouvelle destination n'engendre pas d'augmentation de la fréquentation,
- aux extensions des constructions existantes de moins de 20% de la surface de plancher existante, à condition que leur destination reste inchangée.

Caractéristiques techniques des emplacements

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

De plus, les aménagements doivent garantir l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Nombre d'emplacements

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, il est exigé au minimum :

Constructions à usage d'habitation

Une place jusqu'à 50m² de surface de plancher et une place par tranche de 50m² de surface de plancher supplémentaire.

Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement. Lors de travaux sur des logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de surface de plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher existante avant travaux.

Constructions à usage de bureaux

Une place de stationnement par 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement doit être soumise à l'approbation du Maire.

ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les surfaces libres de construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Un minimum de 25 m² d'espaces verts doivent être réalisés pour 100m² de surface de plancher créés.

Pour le secteur concerné par l'orientation particulière d'aménagement n°6 « Hameau des Lombards » (pièce 2.2 du PLU), un espace collectif d'accompagnement planté doit être aménagé. Sa superficie doit être au moins égale à 15% de la superficie de l'opération d'aménagement.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 6 emplacements.

Espaces Boisés Classé

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs indicés « f1 » et « f2 » :

Le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50 mètres autour des constructions à usage d'habitation, le déboisement dans un rayon de 8 mètres.

Les plantations de résineux ou de chênes verts est interdite. Cette disposition s'applique aux abords des constructions.

ARTICLE U_c 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Zone Ue

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ue est destinés à accueillir des équipements publics ou collectifs (équipements scolaires, sportifs/de loisirs). Elle se situe à l'Est du village.

La zone Ue est en partie concernée par le risque Inondation (secteurs indicés « i2 »).

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs indicés « i2 », sont interdites :

Les constructions et installations :

- à usage d'artisanat,
- à usage de commerce,
- à usage d'hébergement hôtelier,
- à usage d'industrie,
- à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- à usage d'entrepôt.

Dans les secteurs indicés « i2 » sont interdites :

Les constructions et installations non mentionnées à l'article Ue2 et notamment la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs..

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

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs indicés « i2 », sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage...).
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à zone et qu'elles soient compatibles avec la vocation de celle-ci,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances,
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (voie de circulation notamment) et les équipements collectifs.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) ainsi que les établissements d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les secteurs indicés « i2 », correspondant au lit majeur et au lit majeur exceptionnel liés à l'Urbane, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (établissements d'enseignement,...), sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de personnes rassemblées, ni de changement de destination. Après extension, les effectifs reçus doivent disposer d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- les constructions et installations liées à la gestion des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation permanente et que les équipements sensibles soient situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Afin de prévenir le caractère sécuritaire, toute opération doit prendre un accès seulement sur les voies publiques.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse ne doivent pas desservir plus de 4 habitations et doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour, tel que prévu à l'annexe 1.

Si l'accès privé est pentu, ce dernier devra être aménagé avec une partie plate avant de déboucher sur la voie publique.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le-dit réseau. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie en vigueur et ce par les voies praticables.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain, à partir des réseaux existants.

ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en respectant un recul minimum par rapport à l'alignement au moins égal à la moitié de leur hauteur. Ce recul ne peut pas être inférieur à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, qui doivent être édifiés soit à l'alignement, soit avec un recul par rapport aux voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum par rapport à celle-ci au moins égal à leur hauteur. Ce recul ne peut pas être inférieur à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, qui doivent être implantés soit sur les limites séparatives de parcelles, soit en respectant un recul par rapport à celles-ci.

ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance minimum de 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Conditions générales

Les nouvelles constructions et les modifications apportées aux constructions existantes ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, doit permettre d'identifier la construction principale, au regard des volumes annexes.

Les complications de volumes et de décrochements doivent rester à l'échelle du bâti. Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de composition.

Le bois en façade est autorisé à condition d'être enduit.

Couvertures

Les couvertures des constructions doivent être en tuiles rondes en terre cuite de teinte paille claire ou vieillie. Les vérandas ne sont pas soumises à ces dispositions.

Les installations pour la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques) sont autorisées sous réserve d'être intégrés au volume de la toiture et de s'intégrer au site.

D'autres matériaux pourront être autorisés dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable :

- aux extensions des constructions existantes, à condition que celles-ci n'engendrent pas d'augmentation de la fréquentation.

Caractéristiques techniques des emplacements

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², accès compris.

De plus, les aménagements doivent garantir l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Nombre d'emplacements

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, il est exigé au minimum :

Constructions à usage d'habitation

Une place jusqu'à 50m² de surface de plancher et une place par tranche de 50m² de surface de plancher supplémentaire.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement doit être soumise à l'approbation du Maire.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les surfaces libres de construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Un minimum de 25 m² d'espaces verts doivent être réalisés pour 100m² de surface de plancher créés.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 6 emplacements.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Zone Ut

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ut correspond aux structures d'hébergement touristique existantes, au lieux-dits "la Coquillade", "Mas de la Tour" et "Moulin de Lavon". Elle a vocation à permettre les extensions et constructions nécessaires au maintien et au développement des activités d'hébergement touristique et de restauration.

ARTICLE Ut 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

Les constructions et installations :

- à usage d'habitation,
- à usage d'artisanat,
- à usage d'industrie,
- à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- à usage d'entrepôt.

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

Dans l'ensemble de la zone sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'hébergement et de restauration,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à zone et qu'elles soient compatibles avec la vocation de celle-ci,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances,
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (voie de circulation notamment) et les équipements collectifs.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) ainsi que les établissements d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE Ut 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques, ou les valats.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour, tel que prévu à l'annexe 1.

Si l'accès privé est pentu, ce dernier devra être aménagé avec une partie plate avant de déboucher sur la voie publique.

ARTICLE Ut 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux et les cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le-dit réseau. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie en vigueur et ce par les voies praticables.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain, à partir des réseaux existants.

ARTICLE Ut 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en respectant un recul minimum par rapport à l'alignement au moins égal à la moitié de leur hauteur. Ce recul ne peut pas être inférieur à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, qui doivent être édifiés soit à l'alignement, soit avec un recul par rapport aux voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

ARTICLE Ut 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum par rapport à celle-ci au moins égal à leur hauteur. Ce recul ne peut pas être inférieur à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, qui doivent être implantés soit sur les limites séparatives de parcelles, soit en respectant un recul par rapport à celles-ci.

ARTICLE Ut 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance minimum de 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière.

ARTICLE Ut 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE Ut 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur des constructions et installations ne peut excéder 7,5 mètres à l'égout de toiture et 9 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, dont la hauteur ne peut excéder 10 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres au faîtage.

ARTICLE Ut 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Conditions générales

Les nouvelles constructions et les modifications apportées aux constructions existantes ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, doit permettre d'identifier la construction principale, au regard des volumes annexes.

Les complications de volumes et de décrochements doivent rester à l'échelle du bâti. Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de composition.

Couvertures

Les couvertures des constructions doivent être en tuiles rondes en terre cuite de teinte paille claire ou vieillie. Les vérandas ne sont pas soumises à ces dispositions.

Les installations pour la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques) sont autorisées sous réserve d'être intégrés au volume de la toiture et de s'intégrer au site.

D'autres matériaux pourront être autorisés dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

Les débords de toiture doivent être choisis en fonction du type de construction et dans un objectif d'homogénéité à l'échelle de la rue (exemples : génoise, corniche, pierre plâtre, débord de chevrons).

En cas de réhabilitation, les toitures-terrasses et les terrasses couvertes peuvent être admises, dans la mesure où elles occupent moins de 50% de la surface de la toiture. Par ailleurs, elles doivent être proportionnées à la volumétrie de la construction.

Percements

Les fenêtres doivent être rectangulaires, dans le sens de la hauteur.

Les caissons extérieurs des volets roulants sont interdits.

Traitement des façades

Le traitement des façades doit être analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Les placages de pierres ou d'autres matériaux sont à proscrire, sauf exception dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

Traitement des façades en réhabilitation

Les façades doivent être enduites (et éventuellement badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays d'ocres, ou d'oxydes métalliques, doit être frotassé et de teinte soutenue selon la plaquette réalisée à titre indicatif pour le village. Un échantillon d'enduit doit être réalisé sur la façade pour accord préalable.

D'autres matériaux peuvent être autorisés, mais leur texture, leur calepinage et leur couleur doivent s'accorder avec ceux des façades avoisinantes.

Traitement des façades neuves

Les matériaux autorisés pour le traitement des façades neuves sont :

- l'enduit frotassé de teinte soutenue (les couleurs trop claires et le blanc sont à proscrire)

D'autres types de matériaux peuvent être utilisés mais leur texture, leur calepinage et leur couleur doivent s'accorder avec ceux des façades avoisinantes.

Menuiseries

Les menuiseries doivent être réalisées en bois, peintes et non vernies. Elles ne peuvent être laissées en bois apparent. La coloration doit être choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou du quartier.

Détails architecturaux

Les linteaux, plates-bandes, arc,... doivent tenir leur équilibre de la réalité constructive.

L'ajout de balcons sur des bâtiments existants est interdit sur les façades sur rue.

Les souches de cheminées doivent être situées près des faîtages, sur les murs pignons ou murs de refend. Elles doivent être parallélépipédiques et de style régional. Elles doivent être enduites et en cohérence avec le traitement des façades de la construction. Les couronnements en béton ou fibrociments sont interdits.

Les solins en produits aluminobitumineux apparents seront interdits.

Les divers tuyaux d'évacuation, autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie, ne doivent pas être apparents.

Les garde-corps doivent être en maçonnerie pleine ou en ferronnerie. Les éléments de ferronnerie doivent rester simples et éviter les imitations de styles étrangers à la région.

Les auvents en tuile doivent présenter une simplicité de forme.

Les tonnelles-treilles sont autorisées. Elles doivent avoir des dimensions suffisantes pour être utilisées comme porche ou terrasse abritée (minimum : 2 mètres de profondeur). Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite doivent présenter une section minimum de 30 x 30 cm.

Les vérandas ne peuvent être envisagées que sur les espaces privatifs.

Le portail d'entrée doit être proportionné à la clôture et être traité de façon cohérente avec celle-ci.

Aménagement et accompagnements : les compteurs doivent être encastrés. Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrés, soit masqués par des haies vives.

ARTICLE Ut 12 - STATIONNEMENT

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable :

- aux aménagements des constructions dans le volume existant et sous condition que la nouvelle destination n'engendre pas d'augmentation de la fréquentation,
- aux extensions des constructions existantes de moins de 20% de la surface de plancher existante, à condition que leur destination reste inchangée.

Caractéristiques techniques des emplacements

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², accès compris.

De plus, les aménagements doivent garantir l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Nombre d'emplacements

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, il est exigé au minimum :

Constructions à usage d'habitation

Une place jusqu'à 50m² de surface de plancher et une place par tranche de 50m² de surface de plancher supplémentaire.

Constructions à usage de bureaux

Une place de stationnement par 50m² de surface de plancher.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restauration

Une place de stationnement par chambre d'hôtel.

Une place de stationnement par 10m² de salle de restaurant, de réception, de conférence...

Il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurants

De plus, une place de stationnement pour car doit être prévue pour les structures comportant plus de 50 chambres.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement doit être soumise à l'approbation du Maire.

ARTICLE Ut 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les surfaces libres de construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Un minimum de 25 m² d'espaces verts doivent être réalisés pour 100m² de surface de plancher créés.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 6 emplacements.

ARTICLE Ut 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Zone Ux

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ux correspond aux secteurs destinés à accueillir des activités économiques (industrie, artisanat et commerces). Les zones Ux sont situées à l'Ouest du village, ainsi qu'aux niveaux des hameaux des Sauvans, de Castagne, des Moulins, des Billards et à l'extrémité Sud de la commune (lieux-dits "Sainte-Marthe" et "Le Logis Neuf").

La zone Ux comprend un secteur Uxa, au lieu-dit "Logis Neuf", non desservi par l'assainissement collectif.

La zone Ux est concernée par l'arrêté préfectoral du 5 août 1999 relatif aux voies bruyantes.

Une partie de la zone Ux est concernée par le risque Inondation (secteurs indicés « i1 » et « i2 »).

ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs indicés « i1 » et « i2 », sont interdites :

Les constructions et installations :

- à usage d'exploitation agricole ou forestière.

De plus, dans le secteur Uxa sont interdites :

Les constructions et installations :

- à usage d'industrie.

Dans les secteurs indicés « i1 » et « i2 » sont interdites :

Les constructions et installations non mentionnées à l'article Ux2 et notamment la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs.

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

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs indicés « i1 » et « i2 », sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles présentent une surface maximum de 150 m² de surface de plancher par activité
 - qu'elles soient liées et nécessaires à la surveillance, au fonctionnement ou à la direction des installations et occupations autorisées dans la zone.
 - qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités auquel elles se rapportent.

Le permis de construire à usage d'habitation ne sera autorisé qu'après la construction de la (ou des) construction(s) à usage d'activités.

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à zone et qu'elles soient compatibles avec la vocation de celle-ci,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec

- les milieux environnants et en limiter les nuisances,
- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (voie de circulation notamment) et les équipements collectifs.
 - les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
 - les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) ainsi que les établissements d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les secteurs indicés « i1 », correspondant au lit moyen lié à l'Urbane, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement, pas d'augmentation de l'emprise au sol, ni de changement de destination. Les planchers habitables créés doivent être situés à l'étage. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, la construction devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20m² situé à l'étage, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours de l'extérieur.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'hébergement (hébergement hôtelier, foyers, colonies de vacance, pensions de famille, hôpitaux, maison de retraite,...) à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement, pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination. Les planchers habitables créés seront situés à l'étage.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux,...) à condition qu'il n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de personnes rassemblées, qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination. Après extension, les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé à l'étage ou à l'extérieur du bâtiment (relief,...).
- les constructions et installations liées à la gestion des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation permanente et que les équipements sensibles soient situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- les constructions annexes des habitations, telles que les terrasses couvertes, garages, abris de jardins, piscines,... sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

Dans les secteurs indicés « i2 », correspondant au lit majeur et au lit majeur exceptionnel liés à l'Urbane, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement, ni de changement de destination. Les planchers habitables créés doivent être situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, après extension, la construction devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20m² situé à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours de l'extérieur.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'hébergement (hébergement hôtelier, foyers, colonies de vacance, pensions de famille, hôpitaux, maison de repos, maison de retraite, maison d'arrêt,...) à condition qu'il n'y ait pas augmentation de la capacité d'hébergement, et pas de changement de destination. Les planchers habitables créés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux,...), sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de personnes rassemblées, ni de changement de destination. Après extension, les effectifs reçus doivent disposer d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- les constructions et installations liées à la gestion des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation permanente et que les équipements sensibles soient situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.

- les constructions annexes des habitations, telles que les terrasses couvertes, garages, abris de jardins, piscines,... sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

ARTICLE Ux 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour, tel que prévu à l'annexe 1.

Si l'accès privé est pentu, ce dernier devra être aménagé avec une partie plate avant de déboucher sur la voie publique.

L'aménagement de la voirie sera soumis à l'approbation des services compétents et de la commission urbanisme.

ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux résiduaires et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux et les cours d'eau est interdite.

Dans le secteur Uxa :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le Schéma Directeur d'Assainissement, et conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le-dit réseau. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises. Des bassins de rétention secs, enherbés et végétalisés (d'une profondeur inférieure à un mètre) doivent être réalisés sur les terrains des opérations. Les collecteurs venant les alimenter doivent être équipés de vannes de sectionnement en cas de pollution accidentelle. Le fond de chacun des bassins doit être muni d'une cunette permettant l'évacuation des ruissellements pour des pluies fréquentes. Pour les surfaces imperméabilisées susceptibles d'être polluées par des substances toxiques, un dispositif de piégeage des pollutions adapté doit être réalisé par le constructeur.

Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie en vigueur et ce par les voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille du bâtiment industriel ou de son activité.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain, à partir des réseaux existants.

ARTICLE Ux 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant les reculs minimum suivants :

- 20 mètres de l'axe des voies départementales 101, 201, 83 et 4,
- 10 mètres de l'axe des voies communales n°2, 6 et 11,
- 10 mètres de l'axe des autres voies publiques ouvertes à la circulation,
- 15 mètres de l'axe des ravins et canaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, qui doivent être édifiés soit à l'alignement, soit avec un recul par rapport aux voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

Au titre de l'article L.111-6 du code de l'Urbanisme, en bordure de la D900 – ex N100, les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la D900 – ex N100. Cette disposition ne concerne pas l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension des constructions existantes.

ARTICLE Ux 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à leur hauteur diminuée de 4 mètres. Ce recul ne peut pas être inférieur à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, qui doivent être implantés soit sur les limites séparatives de parcelles, soit en respectant un recul par rapport à celles-ci.

ARTICLE Ux 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance minimum de 5 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière.

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la surface totale de l'unité foncière sur laquelle elles s'implantent.

ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur des constructions et installations ne peut excéder 9 mètres.

Cas particulier : pour le secteur des Billards (zone à bosses d'argiles), le point « zéro » (sol naturel dans le paragraphe précédent) sera défini après les éventuels terrassements qui auront pour objectif de supprimer les bosses.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, dont la hauteur ne peut excéder 10 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres au faîtage.

ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Conditions générales

Les nouvelles constructions et les modifications apportées aux constructions existantes ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Adaptation au terrain

L'implantation de la construction et son orientation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais doivent être réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne peuvent être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Volumétrie

La volumétrie doit exprimer clairement les fonctions de la construction (bureaux, ateliers, halls d'exposition).

Les complications de volumes et de décrochements doivent rester à l'échelle du bâti. Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de composition.

Ouvertures

Les percements doivent faire l'objet d'une étude de composition et ne doivent pas être le fruit d'une étude basée uniquement sur les besoins fonctionnels. Dans tous les cas, pour les constructions situées à l'Est du ruisseau des Billards, les vitrines doivent être situées sur la façade à l'alignement.

Matériaux

Le choix précis des matériaux et teintes doit être soumis à l'avis du maire assisté de l'architecte conseiller, afin de garantir une harmonie d'aspect entre les différents lots, le bâti et le paysage environnant.

Pour les constructions sont autorisés :

- pour les couvertures : des tuiles rondes ou romanes grand mule de teinte paille, des bacs aciers, du fibrociment teinté ou non, ainsi que d'autres matériaux industriels. Les toitures ou terrasses sont autorisées, si elles sont d'un aspect soigné et si elles sont compatibles avec l'architecture des constructions voisines. Les installations pour la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques) sont autorisées sous réserve d'être intégrés au volume de la toiture.
- pour les façades : elles doivent être réalisées en maçonnerie et enduites, finition grattée ou frotassée à l'exclusion de toute finition grossière ou dite rustique, ou réalisées en matériaux industriels répondant aux critères mentionnés ci-dessus,
- pour les couleurs : le choix des couleurs des matériaux doit permettre une insertion harmonieuse dans le paysage. Une étude de coloration doit être présentée lors du permis de construire.

Enseignes

Les enseignes doivent être limitées au maximum en nombre et regroupées sur le bâtiment, prioritairement au-dessus de l'accès. Les enseignes en drapeau ou implantées sur les toitures, ainsi que les mats publicitaires, sont interdits.

Détails architecturaux

Clôtures : seules sont autorisées les clôtures végétales, doublant éventuellement de part et d'autre un grillage.

ARTICLE Ux 12 - STATIONNEMENT

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Nombre d'emplacements :

- Pour les constructions à usage de commerces : une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente entamés,
- Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher entamés,

- Pour les constructions à usage d'artisanat : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamés,
- Pour les constructions à usage d'industrie : une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher entamés.

Caractéristiques techniques des emplacements

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², accès compris.
De plus, les aménagements doivent garantir l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE Ux 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les surfaces libres de construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 6 emplacements.

Un écran végétal composé d'arbres de haute tige et d'arbustes doit être réalisé en limite du chemin communal de Salignan.

ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

« Les zones à urbaniser sont dites «zones AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, «les orientations d'aménagement» et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015.

Zone AUx

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUx, située au Sud du hameau des Billards, est destinée à accueillir des activités économiques (industrie, artisanat et commerces). Son urbanisation est conditionnée à une suffisance des réseaux et donc à la réalisation des équipements manquants au sein de la zone.

Une partie de la zone AUx est concernée par le risque Inondation (secteurs indicés « i2 »).

ARTICLE AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs indicés « i2 », sont interdites :

Les constructions et installations :

- à usage d'exploitation agricole ou forestière.

Dans les secteurs indicés « i2 » sont interdites :

Les constructions et installations non mentionnées à l'article AUx2 et notamment la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs.

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

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs indicés « i2 », sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- toute construction ou installation non mentionnée à l'article AUx1 sous réserve de la réalisation des réseaux et équipements manquants.
- les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles présentent une surface maximum de 150 m² de surface de plancher par activité
 - qu'elles soient liées et nécessaires à la surveillance, au fonctionnement ou à la direction des installations et occupations autorisées dans la zone.
 - qu'elles soient intégrées au bâtiment à usage d'activités auquel elles se rapportent.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à zone et qu'elles soient compatibles avec la vocation de celle-ci,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances,
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (voie de circulation notamment) et les équipements collectifs.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) ainsi que les établissements d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les secteurs indicés « i2 », correspondant au lit majeur et au lit majeur exceptionnel liés à l'Urbane, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement, ni de changement de destination. Les planchers habitables créés doivent être situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, après extension, la construction devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20m² situé à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours de l'extérieur.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'hébergement (hébergement hôtelier, foyers, colonies de vacance, pensions de famille, hôpitaux, maison de repos, maison de retraite, maison d'arrêt,...) à condition qu'il n'y ait pas augmentation de la capacité d'hébergement, et pas de changement de destination. Les planchers habitables créés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux,...), sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de personnes rassemblées, ni de changement de destination. Après extension, les effectifs reçus doivent disposer d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- les constructions et installations liées à la gestion des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation permanente et que les équipements sensibles soient situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- les constructions annexes des habitations, telles que les terrasses couvertes, garages, abris de jardins, piscines,... sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

ARTICLE AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour sans manœuvre (place de retournement).

Si l'accès privé est pentu, ce dernier devra être aménagé avec une partie plate avant de déboucher sur la voie publique.

L'aménagement de la voirie sera soumis à l'approbation des services compétents et de la commission urbanisme.

ARTICLE AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux résiduaires et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux et les cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le-dit réseau. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises. Des bassins de rétention secs, enherbés et végétalisés (d'une profondeur inférieure à un mètre) doivent être réalisés sur les terrains des opérations. Les collecteurs venant les alimenter doivent être équipés de vannes de sectionnement en cas de pollution accidentelle. Le fond de chacun des bassins doit être muni d'une cunette permettant l'évacuation des ruissellements pour des pluies fréquentes. Pour les surfaces imperméabilisées susceptibles d'être polluées par des substances toxiques, un dispositif de piégeage des pollutions adapté doit être réalisé par le constructeur.

Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie en vigueur et ce par les voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille du bâtiment industriel ou de son activité.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain, à partir des réseaux existants.

ARTICLE AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant les reculs minimum suivants :

- 10 mètres de l'axe des voies communales n°2, 6 et 11,
- 10 mètres de l'axe des autres voies publiques ouvertes à la circulation,
- 15 mètres de l'axe des ravins et canaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, qui doivent être édifiés soit à l'alignement, soit avec un recul par rapport aux voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

ARTICLE AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à leur hauteur diminuée de 4 mètres. Ce recul ne peut pas être inférieur à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, qui doivent être implantés soit sur les limites séparatives de parcelles, soit en respectant un recul par rapport à celles-ci.

ARTICLE AUx 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance minimum de 5 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière.

ARTICLE AUx 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière sur laquelle elles s'implantent.

ARTICLE AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur des constructions et installations ne peut excéder 9 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, dont la hauteur ne peut excéder 10 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres au faîtage.

ARTICLE AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Conditions générales

Les nouvelles constructions et les modifications apportées aux constructions existantes ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Adaptation au terrain

L'implantation de la construction et son orientation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais doivent être réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne peuvent être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Volumétrie

La volumétrie doit exprimer clairement les fonctions de la construction (bureaux, ateliers, halls d'exposition). Les complications de volumes et de décrochements doivent rester à l'échelle du bâti. Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de composition.

Ouvertures

Les percements doivent faire l'objet d'une étude de composition et ne doivent pas être le fruit d'une étude basée uniquement sur les besoins fonctionnels. Dans tous les cas, pour les constructions situées à l'Est du ruisseau des Billards, les vitrines doivent être situées sur la façade à l'alignement.

Matériaux

Le choix précis des matériaux et teintes doit être soumis à l'avis du maire assisté de l'architecte conseiller, afin de garantir une harmonie d'aspect entre les différents lots, le bâti et le paysage environnant. Pour les couvertures, les installations pour le production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques) sont autorisées sous réserve d'être intégrés au volume de la toiture.

Enseignes

Les enseignes doivent être limitées au maximum en nombre et regroupées sur le bâtiment, prioritairement au-dessus de l'accès. Les enseignes en drapeau ou implantées sur les toitures, ainsi que les mats publicitaires, sont interdits.

Détails architecturaux

Clôtures : seules sont autorisées les clôtures végétales, doublant éventuellement de part et d'autre un grillage.

ARTICLE AUX 12 - STATIONNEMENT

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Caractéristiques techniques des emplacements

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², accès compris. De plus, les aménagements doivent garantir l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les surfaces libres de construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 6 emplacements.

Un masque végétal doit être créé afin d'améliorer l'intégration des constructions risquant d'impacter fortement sur le site et les paysages dans lesquels elles s'insèrent.

ARTICLE AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Zone IAU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone IAU est une zone d'urbanisation future, à vocation d'habitat. Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble et à une suffisance des réseaux, donc à la réalisation des équipements manquants au sein de la zone.

Par ailleurs, toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies sur les zones IAU (pièce 2.2 du PLU).

La zone IAU est concernée par l'arrêté préfectoral du 02 février 2016 relatif aux voies bruyantes.

ARTICLE IAU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

Les constructions et installations:

- à usage de commerce,
- à usage d'hébergement hôtelier,
- à usage d'industrie,
- à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- à usage d'entrepôt.

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

Dans l'ensemble de la zone sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- toute opération, construction ou installation non mentionnées à l'article IAU1 sous réserve :
 - de la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone à l'exception de la zone IAU « Les Billards » pour laquelle une ou plusieurs opérations d'aménagement sont autorisées,
 - de la réalisation des réseaux et équipements manquants,
 - pour la zone IAU des Fournigons, que les futurs programmes de logements comptent au minimum 30% de logements locatif - dont 20% de logements sociaux,
 - qu'elles ne compromettent pas ou ne rendent plus onéreuse, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone,
 - de leur compatibilité avec l'orientation d'aménagement définie sur la zone, le cas échéant (pièce 2.2 du PLU).
- les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas porter atteinte à l'aménagement futur de l'ensemble de la zone.
- l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, sous réserve que la surface de plancher de cette extension ne dépasse pas 20% de la surface de plancher existante et de ne pas porter atteinte à l'aménagement futur de l'ensemble de la zone.
- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec la zone et qu'elles ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les constructions à usage d'habitation de la zone.

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la zone et qu'elles soient compatibles avec la vocation de celle-ci,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances,
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (voie de circulation notamment) et les équipements collectifs.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) ainsi que les établissements d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE IAU 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques, ou les valats.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Afin de prévenir le caractère sécuritaire, toute opération doit prendre un accès seulement sur les voies publiques.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour sans manœuvre (place de retournement).

Les accès et voies privés donnant sur les voies publiques (routes départementales et chemins communaux) devront être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation générale. Si l'accès privé est pentu, ce dernier devra être aménagé avec une partie plate avant de déboucher sur la voie publique.

ARTICLE IAU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux et les cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le-dit réseau. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie en vigueur et ce par les voies praticables.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain, à partir des réseaux existants.

ARTICLE IAU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant les reculs minimum suivants :

- 20 mètres de l'axe des voies départementales 83 et 101,
- 4 mètres de l'axe des autres voies publiques ouvertes à la circulation,
- 15 mètres de l'axe des ravins et canaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines non couvertes qui doivent être édifiées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, qui doivent être édifiés soit à l'alignement, soit avec un recul par rapport aux voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

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

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum par rapport à celle-ci au moins égal à leur hauteur diminuée de 4 mètres. Ce recul ne peut pas être inférieur à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, qui doivent être implantés soit sur les limites séparatives de parcelles, soit en respectant un recul par rapport à celles-ci.

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

Une distance minimum de 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière.

ARTICLE IAU 9 - EMPRISE AU SOL.

Pour la zone 1AU « Les Billards », l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la surface du terrain. Dans le cas d'un lotissement ou d'une opération faisant l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol s'applique lot par lot et non au périmètre de l'ensemble de l'opération d'aménagement.

ARTICLE IAU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur des constructions et installations ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture et 8,5 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, dont la hauteur ne peut excéder 10 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres au faîtage.

ARTICLE IAU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Conditions générales

Les nouvelles constructions et les modifications apportées aux constructions existantes ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Adaptation au terrain

L'implantation de la construction et son orientation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais doivent être réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne peuvent être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, doit permettre d'identifier la construction principale, au regard des volumes annexes.

Les complications de volumes et de décrochements doivent rester à l'échelle du bâti. Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de composition.

Couvertures

Les couvertures des constructions doivent être en tuiles rondes en terre cuite de teinte paille claire ou vieillie. Les vérandas ne sont pas soumises à ces dispositions.

Les installations pour la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques) sont autorisées sous réserve d'être intégrés au volume de la toiture et de s'intégrer au site.

Les pentes doivent être comprises entre 25 et 35%.

D'autres matériaux pourront être autorisés dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

Les débords de toiture doivent être choisis en fonction du type de construction et dans un objectif d'homogénéité à l'échelle de la rue (exemples : génoise, corniche, pierre plâtre, débord de chevrons).

Percements

Les pleins doivent prédominer sur les vides.

En cas de construction neuve, les ouvertures doivent faire référence à celles de l'architecture traditionnelle, tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures peuvent être autorisées, mais leur disposition, leurs dimensions et le rythme qu'elles présentent les unes par rapport aux autres doivent s'accorder avec les façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

Traitement des façades

Le traitement des façades doit être analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Les placages de pierres ou d'autres matériaux sont à proscrire, sauf exception dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

Traitement des façades neuves

Les matériaux autorisés pour le traitement des façades neuves sont :

- l'enduit frotassé de teinte soutenue (les couleurs trop claires et le blanc sont à proscrire)

D'autres types de matériaux peuvent être utilisés mais leur texture, leur calepinage et leur couleur doivent s'accorder avec ceux des façades avoisinantes.

Menuiseries

Les menuiseries doivent éviter les très petits carreaux (le cas le plus courant étant des fenêtres à 3 ou 4 carreaux par ouvrant).

Détails architecturaux

Clôtures : afin de conserver une continuité architecturale de la rue, les clôtures doivent être constituées en maçonnerie pleine (l'usage du bois est interdit), enduites du même type que la construction, et d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, modulable selon le quartier (hauteur d'œil : 1,7 mètre). Dans certains cas, des clôtures végétales doublées d'un grillage peuvent être autorisées sans muret de soubassement.

Le portail d'entrée doit être proportionné à la clôture et être traité de façon cohérente avec celle-ci.

Aménagement et accompagnements : les compteurs doivent être encastrés. Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrés, soit masqués par des haies vives.

ARTICLE IAU 12 - STATIONNEMENT

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable :

- aux aménagements des constructions dans le volume existant et sous condition que la nouvelle destination n'engendre pas d'augmentation de la fréquentation,
- aux extensions des constructions existantes de moins de 20% de la surface de plancher existante, à condition que leur destination reste inchangée.

Caractéristiques techniques des emplacements

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², accès compris. De plus, les aménagements doivent garantir l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Nombre d'emplacements

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, il est exigé au minimum :

Constructions à usage d'habitation

Une place jusqu'à 50m² de la surface de plancher et une place par tranche de 50m² de surface de plancher supplémentaire.

Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement. Lors de travaux sur des logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de surface plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher existante avant travaux.

Constructions à usage de bureaux

Une place de stationnement par 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement doit être soumise à l'approbation du Maire.

ARTICLE IAU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les surfaces libres de construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Un minimum de 25 m² d'espaces verts doivent être réalisés pour 100m² de surface de plancher créés.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 6 emplacements.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, doit être créé un espace collectif d'accompagnement planté et aménagé. Sa superficie doit être au moins égale à 15% de celle du terrain à lotir.

ARTICLE IAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Zone IAUb

CARACTERE DE LA ZONE

La zone IAUb est une zone d'urbanisation future mixte (habitat, commerces, bureau, artisanat compatible avec la vocation de la zone,...). Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble et à une suffisance des réseaux, donc à la réalisation des équipements manquants au sein de la zone.

Par ailleurs, toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies sur les zones IAU (pièce 2.2 du PLU).

La zone IAUb est en partie concernée par le risque Inondation (secteurs indicés « i2 »)

ARTICLE IAUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs indicés « i2 » sont interdites :

Les constructions et installations:

- à usage d'industrie,
- à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- à usage d'entrepôt.

Dans les secteurs indicés « i2 » sont interdites :

Les constructions et installations non mentionnées à l'article IAUb2 et notamment la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs.

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

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs indicés « i2 » sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- toute opération, construction ou installation non mentionnées à l'article IAUb1 sous réserve :
 - de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone,
 - de la réalisation des réseaux et équipements manquants.
 - pour la zone IAUb des Sauvans un programme de logement social devra être réalisé sur l'emplacement réservé indiqué sur le plan de zonage.
 - qu'elles ne compromettent pas ou ne rendent plus onéreuse, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone,
 - de leur compatibilité avec l'orientation d'aménagement définie sur la zone, le cas échéant (pièce 2.2 du PLU).
- les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas porter atteinte à l'aménagement futur de l'ensemble de la zone.
- l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, sous réserve que la surface de plancher de cette extension ne dépasse pas 20% de la surface de plancher et de ne pas porter atteinte à l'aménagement futur de l'ensemble de la zone.
- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec la zone et qu'elles

ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les constructions à usage d'habitation de la zone.

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la zone et qu'elles soient compatibles avec la vocation de celle-ci,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances,
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (voie de circulation notamment) et les équipements collectifs.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) ainsi que les établissements d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les secteurs indicés « i2 », correspondant au lit majeur et au lit majeur exceptionnel liés à l'Urbane, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement, ni de changement de destination. Les planchers habitables créés doivent être situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, après extension, la construction devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20m² situé à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours de l'extérieur.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'hébergement (hébergement hôtelier, foyers, colonies de vacance, pensions de famille, hôpitaux, maison de repos, maison de retraite, maison d'arrêt,...) à condition qu'il n'y ait pas augmentation de la capacité d'hébergement, et pas de changement de destination. Les planchers habitables créés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce, artisanat, bureaux, centres de soin, établissement d'enseignement,...), sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de personnes rassemblées, ni de changement de destination. Après extension, les effectifs reçus doivent disposer d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- les constructions et installations liées à la gestion des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation permanente et que les équipements sensibles soient situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- les constructions annexes des habitations, telles que les terrasses couvertes, garages, abris de jardins, piscines,... sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

ARTICLE IAub 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques, ou les valats.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Afin de prévenir le caractère sécuritaire, toute opération doit prendre un accès seulement sur les voies publiques, excepté pour la zone 1Aub des Sauvans où plusieurs accès sur la voie publique pourront être autorisés si la sécurité des piétons et du trafic est respectée.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour sans manœuvre (place de retournement).

Les accès et voies privés donnant sur les voies publiques (routes départementales et chemins communaux) devront être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation générale. Si l'accès privé est pentu, ce dernier devra être aménagé avec une partie plate avant de déboucher sur la voie publique.

ARTICLE IAub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux et les cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le-dit réseau. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie en vigueur et ce par les voies praticables.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain, à partir des réseaux existants.

ARTICLE IAub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

Les constructions doivent être édifiées

- soit à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées,
- soit en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

Toutefois, les constructions doivent respecter les reculs suivants :

- 20 mètres de l'axe des voies départementales 83 et 101,
- 15 mètres de l'axe des ravins et canaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines non couvertes qui doivent être édifiées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, qui doivent être édifiés soit à l'alignement, soit avec un recul par rapport aux voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

ARTICLE IAUb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum par rapport à celle-ci au moins égal à leur hauteur diminuée de 4 mètres. Ce recul ne peut pas être inférieur à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, qui doivent être implantés soit sur les limites séparatives de parcelles, soit en respectant un recul par rapport à celles-ci.

ARTICLE IAUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance minimum de 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière.

ARTICLE IAUb 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE IAUb 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur des constructions et installations ne peut excéder 10 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres au faîtage.

ARTICLE IAUB 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Conditions générales

Les nouvelles constructions et les modifications apportées aux constructions existantes ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Adaptation au terrain

L'implantation de la construction et son orientation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais doivent être réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne peuvent être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, doit permettre d'identifier la construction principale, au regard des volumes annexes.

Les complications de volumes et de décrochements doivent rester à l'échelle du bâti. Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de composition.

Couvertures

Les couvertures des constructions doivent être en tuiles rondes en terre cuite de teinte paille claire ou vieillie. Les vérandas ne sont pas soumises à ces dispositions.

Les installations pour la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques) sont autorisées sous réserve d'être intégrés au volume de la toiture et de s'intégrer au site.

Les pentes doivent être comprises entre 25 et 35%.

D'autres matériaux pourront être autorisés dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

Les débords de toiture doivent être choisis en fonction du type de construction et dans un objectif d'homogénéité à l'échelle de la rue (exemples : génoise, corniche, pierre plâtre, débord de chevrons).

Percements

Les pleins doivent prédominer sur les vides.

En cas de construction neuve, les ouvertures doivent faire référence à celles de l'architecture traditionnelle, tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures peuvent être autorisées, mais leur disposition, leurs dimensions et le rythme qu'elles présentent les unes par rapport aux autres doivent s'accorder avec les façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

Traitement des façades

Le traitement des façades doit être analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Les placages de pierres ou d'autres matériaux sont à proscrire, sauf exception dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

Traitement des façades neuves

Les matériaux autorisés pour le traitement des façades neuves sont :

- l'enduit frotté de teinte soutenue (les couleurs trop claires et le blanc sont à proscrire)

D'autres types de matériaux peuvent être utilisés mais leur texture, leur calepinage et leur couleur doivent s'accorder avec ceux des façades avoisinantes.

Menuiseries

Les menuiseries doivent éviter les très petits carreaux (le cas le plus courant étant des fenêtres à 3 ou 4 carreaux par ouvrant).

Détails architecturaux

Clôtures : afin de conserver une continuité architecturale de la rue, les clôtures doivent être constituées en maçonnerie pleine (l'usage du bois est interdit), enduites du même type que la construction, et d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, modulable selon le quartier (hauteur d'œil : 1,7 mètre). Dans certains cas, des clôtures végétales doublées d'un grillage peuvent être autorisées sans muret de soubassement.

- pour la zone IAUb des Sauvans, les clôtures pourront également être constituées de haies bocagère libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie). Aucun autre dispositif occultant (par exemple : toile, canisse, haie artificielle, brise vue, panneaux rigides, etc.) fixé sur le grillage ou apposé contre ce dernier n'est autorisé.

Le portail d'entrée doit être proportionné à la clôture et être traité de façon cohérente avec celle-ci.

Aménagement et accompagnements : les compteurs doivent être encastrés. Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrés, soit masqués par des haies vives.

ARTICLE IAUb 12 - STATIONNEMENT

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable :

- aux aménagements des constructions dans le volume existant et sous condition que la nouvelle destination n'engendre pas d'augmentation de la fréquentation,
- aux extensions des constructions existantes de moins de 20% de la surface de plancher existante, à condition que leur destination reste inchangée.

Caractéristiques techniques des emplacements

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², accès compris.

De plus, les aménagements doivent garantir l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Nombre d'emplacements

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, il est exigé au minimum :

Constructions à usage d'habitation

Une place jusqu'à 50m² de surface de plancher et une place par tranche de 50m² de surface de plancher supplémentaire. Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement.

Lors de travaux sur des logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de surface de plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher existante avant travaux.

Constructions à usage de bureaux

Une place de stationnement par 50m² de surface de plancher

Constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restauration

Une place de stationnement par chambre d'hôtel.

Une place de stationnement par 10m² de salle de restaurant, de réception, de conférence...

Il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurants

De plus, une place de stationnement pour car doit être prévue pour les structures comportant plus de 50 chambres.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement doit être soumise à l'approbation du Maire.

ARTICLE IAub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les surfaces libres de construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Un minimum de 25 m² d'espaces verts doivent être réalisés pour 100m² de surface de plancher créés.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 6 emplacements.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, doit être créé un espace collectif d'accompagnement planté et aménagé. Sa superficie doit être au moins égale à 15% de celle du terrain à lotir, excepté pour la zone 1Aub des Sauvans, ou devront être créés des espaces verts qui pourront prendre différentes formes (noues végétalisés, espace collectif d'accompagnement, ...), la surface d'espaces vert représentera 13% de la surface d'assiette de l'opération.

ARTICLE IAub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Zone IIAU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone IIAU est une zone non équipée destinée à l'urbanisation, à plus long terme, de la commune. Elle comprend un secteur IIAUt à vocation touristique et de loisirs, à proximité du trou d'eau, au Nord-Est du village.

L'urbanisation des zones IIAU et IIAUt ne pourra se faire qu'après modification ou révision du PLU.

La zone IIAU est en partie concernée par le risque Inondation (secteurs indicés « i2 »).

ARTICLE IIAU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans la zone IIAUt, sont interdites :

Les constructions et installations:

- à usage d'habitation,
- à usage d'hébergement hôtelier,
- à usage de bureaux,
- à usage de commerce,
- à usage d'artisanat,
- à usage d'industrie,
- à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- à usage d'entrepôt.

Dans les secteurs indicés « i2 » sont interdites :

Les constructions et installations non mentionnées à l'article IIAU2 et notamment la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs.

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

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans la zone IIAUt, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas porter atteinte à l'aménagement futur de l'ensemble de la zone.
- l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, sous réserve que la surface de plancher de cette extension ne dépasse pas 20% de la surface de plancher existante et de ne pas porter atteinte à l'aménagement futur de l'ensemble de la zone.
- les annexes aux constructions existantes sous réserve que l'emprise au sol totale des annexes n'excède pas 50% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle ces annexes se rattachent et de ne pas porter atteinte à l'aménagement futur de l'ensemble de la zone. D'autre part, les annexes devront être implantées dans un rayon de 20 mètres de l'habitation auxquelles elle se rattache.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) ainsi que les établissements d'intérêt collectif sous

réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Dans les secteurs indicés « i2 », correspondant au lit majeur et au lit majeur exceptionnel liés à l'Urbane, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement, ni de changement de destination. Les planchers habitables créés doivent être situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, après extension, la construction devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20m² situé à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours de l'extérieur.
- les constructions et installations liées à la gestion des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation permanente et que les équipements sensibles soient situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- les constructions annexes des habitations, telles que les terrasses couvertes, garages, abris de jardins, piscines,... sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

ARTICLE IIAU 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

Afin de prévenir le caractère sécuritaire, toute opération doit prendre un accès seulement sur les voies publiques.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour sans manœuvre (place de retournement).

Les accès et voies privés donnant sur les voies publiques (routes départementales et chemins communaux) devront être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation générale. Si l'accès privé est pentu, ce dernier devra être aménagé avec une partie plate avant de déboucher sur la voie publique.

ARTICLE IIAU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux et les cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le-dit réseau. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics seront prises.

Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie en vigueur et ce par les voies praticables.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain, à partir des réseaux existants.

ARTICLE IIAU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant les reculs minimum suivants :

- 20 mètres de l'axe de la voie départementale 83,
- 10 mètres de l'axe de la voie communale n°6,
- 10 mètres de l'axe des autres voies publiques ouvertes à la circulation,
- 15 mètres de l'axe des ravins et canaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, qui doivent être édifiés soit à l'alignement, soit avec un recul par rapport aux voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

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

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum par rapport à celle-ci au moins égal à leur hauteur diminuée de 4 mètres. Ce recul ne peut pas être inférieur à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, qui doivent être implantés soit sur les limites séparatives de parcelles, soit en respectant un recul par rapport à celles-ci.

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

Une distance minimum de 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière.

ARTICLE IIAU 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE IIAU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture et 8,5 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, dont la hauteur ne peut excéder 10 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres au faîtage.

ARTICLE IIAU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Conditions générales

Les modifications apportées aux constructions existantes ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Adaptation au terrain

L'implantation de la construction et son orientation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais doivent être réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne peuvent être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, doit permettre d'identifier la construction principale, au regard des volumes annexes.

Les complications de volumes et de décrochements doivent rester à l'échelle du bâti. Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de composition.

Couvertures

Les couvertures des constructions doivent être en tuiles rondes en terre cuite de teinte paille claire ou vieillie. Les vérandas ne sont pas soumises à ces dispositions.

Les installations pour la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques) sont autorisées sous réserve d'être intégrés au volume de la toiture et de s'intégrer au site.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les pentes doivent être comprises entre 25 et 35%. Elles doivent se terminer sans dépassement sur les murs pignons.

D'autres matériaux pourront être autorisés dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

Les débords de toiture doivent être choisis en fonction du type de construction et dans un objectif d'homogénéité à l'échelle de la rue (exemples : génoise, corniche, pierre plâtre, débord de chevrons).

En cas de réhabilitation, les toitures-terrasses et les terrasses couvertes peuvent être admises, dans la mesure où elles occupent moins de 50% de la surface de la toiture.

Traitement des façades

Le traitement des façades doit être analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Les placages de pierres ou d'autres matériaux sont à proscrire, sauf exception dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

Détails architecturaux

Clôtures : afin de conserver une continuité architecturale de la rue, les clôtures doivent être constituées en maçonnerie pleine (l'usage du bois est interdit), enduites du même type que la construction, et d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, modulable selon le quartier (hauteur d'œil : 1,7 mètre). Dans certains cas, des clôtures végétales doublées d'un grillage peuvent être autorisées sans muret de soubassement.

Le portail d'entrée doit être proportionné à la clôture et être traité de façon cohérente avec celle-ci.

Aménagement et accompagnements : les compteurs doivent être encastrés. Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrés, soit masqués par des haies vives.

ARTICLE IIAU 12 - STATIONNEMENT

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Caractéristiques techniques des emplacements

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², accès compris.

De plus, les aménagements doivent garantir l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE IIAU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les surfaces libres de construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

ARTICLE IIAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

« Les zones agricoles sont dites «zones A». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

*Art. R.123-7 du Code de l'Urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre
2015*

Zone A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone exclusivement dédiée à l'activité agricole. Elle recouvre les terres cultivées, les exploitations agricoles et les logements des agriculteurs.

La zone A comprend les secteurs Ap qui présentent un enjeu paysager particulier, et dans lesquels toute nouvelle construction, y compris agricole, est interdite.

La zone A est concernée par l'arrêté préfectoral du 5 août 1999 relatif aux voies bruyantes.

Une partie de la zone A est concernée par le risque Inondation (secteurs indicés « i1 » et « i2 »).

Une partie de la zone A est concernée par le risque Feu de Forêt (secteurs indicés « f1 », « f2 » et « f3 »).

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les secteurs Ap, et les secteurs indicés « i1 », « i2 », « f1 », « f2 » et « f3 », sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

De plus, dans les secteurs indicés « i1 », « i2 », « f1 », « f2 » et « f3 », est interdite la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs.

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

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs indicés « i1 », « i2 », « f1 » et « f2 », sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) ainsi que les établissements d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs Ap et les secteurs indicés « i1 », « i2 », « f1 » et « f2 », sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions et utilisations à usage agricole, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une exploitation agricole.
- les constructions à usage d'habitation, ainsi que les annexes qui y sont liées, dans la limite d'une habitation par siège d'exploitation et à condition :
 - qu'elle soit destinée au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation,
 - qu'elle ne dépasse pas 250 m² de surface de plancher,
 - qu'elle soit implantée à une distance maximale de 50 mètres du siège d'exploitation,
 - qu'elle dispose d'un accès commun avec l'exploitation.
- la diversification de l'exploitation sous forme d'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôte, camping à la ferme...) ou d'activité d'accueil (local de vente directe à la ferme, ...) sous réserve :
 - que l'activité d'hébergement touristique ou l'activité d'accueil soit liée à l'exploitation agricole existante,
 - que la création d'hébergements touristiques ou de locaux d'accueil soit réalisée dans le volume des bâtiments existants ou en contiguïté avec ceux-ci,

- que cette diversification ne porte pas atteinte à l'exploitation agricole existante.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
 - qu'elles soient nécessaires aux exploitations agricoles et qu'elles soient implantées à une distance minimale de 100 mètres de toute construction à usage d'habitation.
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Dans les secteurs d'aléa moyen, indicés « f3 », les occupations et utilisations du sols précédentes sont conditionnées au respect des disposition des article A3, A4 et A11 du présent règlement.

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs Ap et les secteurs indicés « i1 », « i2 », sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU, sont admis :

- l'aménagement dans les volumes existants,
- l'extension limitée de la construction à usage d'habitation existante ayant une surface de plancher minimale de 70 m² à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU,
- la création de deux annexes accolées ou non à l'habitation existante (garage, abri, cuisine d'été, etc.),
- la création d'une piscine,

sous conditions :

- qu'il n'y ait pas de changement de destination,
- qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de logements existants,
- que l'extension soit limitée à :

Hors secteurs Af₁ et Af₂

Surface de plancher initiale	Extension autorisée
70 m ² à 120 m ²	30% de la surface de la plancher existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU
121 m ² à 200 m ²	20% de la surface de la plancher existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU
A partir de 201 m ²	15% de la surface de la plancher existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU dans la limite de 250 m ² de surface de plancher au total (existant + extension).

Dans les secteurs Af₁ et Af₂

Surface de plancher initiale	Extension autorisée
70 m ² à 120 m ²	30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU dans la limite de 140 m ² de surface de plancher au total (existant + extension)
121 m ² à 200 m ²	+ 20 m ² de surface de plancher
A partir de 201 m ²	+ 10% de surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU dans la limite de 250 m ² de surface de plancher au total (existant + extension).

- que l'extension s'intègre dans le prolongement et en harmonie avec la volumétrie globale de la construction à usage d'habitation existante,
- que les annexes soient implantées dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elles se rattachent et que la surface de plancher maximale toutes annexes confondues ne dépasse pas 40 m² de surface de plancher. La distance de 20 mètres est appréciée au point de l'annexe le plus éloigné,
- que la piscine soit implantée dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache et dans la limite de 60 m² de surface de bassin. La distance de 20 mètres est appréciée au point de la piscine le plus éloigné.

Pour toutes ces possibilités, à condition :

- qu'elles ne nécessitent pas de renforcer ou de créer directement ou indirectement des équipements publics ou collectifs,
- qu'elles ne soient pas incompatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

La surface de plancher engendrée par la réalisation de couverture de piscine n'entrent pas dans les seuils ci-dessus.

Ne peuvent être qualifiées de constructions existantes que les bâtiments clos et couverts. Les autorisations délivrées ci-dessus interdisent les changements de destination des constructions existantes.

De plus, dans les secteurs Ap sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- l'extension des constructions existantes liées à un siège d'exploitation à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
 - de ne pas changer la destination de celles-ci,
 - qu'elles n'aient pas pour effet de créer de nouveau logement,
 - que la surface de plancher de l'extension ne dépasse pas 20% de la surface de plancher existante.

Dans les secteurs indicés « i1 », correspondant au lit moyen lié à l'Urbane, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement, pas d'augmentation de l'emprise au sol, ni de changement de destination. Les planchers habitables créés doivent être situés à l'étage. Pour les constructions à

usage d'habitation individuelle, la construction devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20m² situé à l'étage, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours de l'extérieur.

- les constructions et installations liées à la gestion des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation permanente et que les équipements sensibles soient situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- les constructions annexes des habitations, telles que les terrasses couvertes, garages, abris de jardins, piscines,... sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

Dans les secteurs indicés « i2 », correspondant au lit majeur et au lit majeur exceptionnel, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement, ni de changement de destination. Les planchers habitables créés doivent être situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, la construction devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20m² situé à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours de l'extérieur.
- les constructions et installations liées à la gestion des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation permanente et que les équipements sensibles soient situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- les constructions annexes des habitations, telles que les terrasses couvertes, garages, abris de jardins, piscines,... sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

Dans les secteurs indicés « f1 » et « f2 », sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité).

Eléments répertoriés au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'Urbanisme :

Les bâtiments en zone agricole présentant un intérêt architectural ou patrimonial sont répertoriés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme et annexé au présent règlement (annexe 7). Ils peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de ne pas porter atteinte à l'exploitation agricole.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour sans manœuvre (place de retournement).

Dans les secteurs indicés « f1 », « f2 » et « f3 » :

Les constructions doivent être desservies par une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :

- chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes, dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 3 mètres et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres,
- hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum
- rayon en plan des courbes supérieures ou égales à 8 mètres.

Si la voie est une impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles des schémas annexés au présent règlement

Les constructions doivent être situées à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessibles à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15%, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, et d'une longueur inférieure à 30 mètres.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Lors de l'adaptation, de la réfection ou de l'extension d'un bâtiment existant, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. En l'absence de réseau public d'assainissement, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le-dit réseau. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie en vigueur et ce par les voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille des bâtiments agricoles.

Les constructions et installations situées à moins de 50 mètres des massifs boisés doivent respecter les prescriptions suivantes : les voies de desserte des constructions devront être équipées de poteaux incendie tous les 200 à 300 mètres, alimentés par des canalisations telles que deux poteaux successifs puissent avoir un débit suivi et simultané de 1000 litres/minute chacun. A défaut, il pourra être admis que la protection soit assurée par une réserve d'eau de 30m³, située à moins de 50 mètres du bâtiment à défendre ou une réserve de 120m³ pour des ensembles de 5 constructions maximum.

Dans les secteurs indicés « f1 », « f2 » et « f3 » :

Les voies de desserte doivent être équipées de poteaux incendie tous les 200 à 300 mètres et alimentés par des canalisations telles que deux poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 1000 litres par minute chacun. L'inter distance est ramenée à 100 mètres en cas de bâtiments pour lesquels les planchers du dernier niveau habitable est à un niveau supérieur à 8 mètres par rapport au terrain.

A défaut, il peut être admis que la protection soit assurée par la présence d'une réserve d'eau publique de 120 m³, à condition que cette réserve soit située à moins de 100 mètres du groupe de constructions dont elle est destinée à assurer la protection, ce groupe ne devant pas excéder 5 constructions.

L'accès à cette réserve doit être réalisé dans les conditions décrites à l'article 3.

Il peut également être admis que la protection soit assurée :

- par une réserve d'eau individuelle de 30m³ minimum, située à moins de 50 mètres de la construction à protéger, l'accès à cette réserve doit être réalisé dans les conditions décrites à l'article 3. Il pourra être admis que cette réserve ne soit pas publique mais privée.

Selon la taille et l'occupation des constructions concernées, il pourra être imposé que ces réserves soient d'une capacité supérieure à celle indiquée ci-dessus.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain, à partir des réseaux existants.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

Au titre de l'article L.111-6 du code de l'Urbanisme, en bordure de la D900 – ex N100, les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la D900 – ex N100. Cette disposition ne concerne pas les constructions à usage agricole, l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension des constructions existantes.

Les constructions doivent être édifiées en respectant les reculs minimum suivants :

- 75 mètres de l'axe de la voie D900 – ex N100 pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions,
- 20 mètres de l'axe des voies départementales 4, 83, 101, 104 et 201,
- 10 mètres de l'axe des voies communales n°2, 6 et 11,
- 10 mètres de l'axe des autres voies publiques ouvertes à la circulation,
- 15 mètres de l'axe des ravins et canaux.

Les installations de camping à la ferme doivent être situées à au moins 50 mètres des massifs boisés existants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, qui doivent être édifiés soit à l'alignement, soit avec un recul par

rapport aux voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à 4 mètres.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 30 mètres par rapport à la limite des zones minées (indiquées « g »).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, qui doivent être implantés soit sur les limites séparatives de parcelles, soit en respectant un recul par rapport à celles-ci.

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

Une distance minimum de 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol de l'extension d'une habitation existante est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU dans la limite de 250 m² d'emprise au sol (existant + extension).

Pour les annexes accolées ou non à l'habitation existante, l'emprise au sol totale toutes annexes confondues est limitée à 45 m².

Pour le bassin de la piscine, l'emprise au sol est limitée à 60 m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur des constructions et installations ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture et 8,5 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes à l'habitation à laquelle elles se rattachent est limitée à 4,50 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, dont la hauteur ne peut excéder 10 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres au faîtage.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Conditions générales

Les nouvelles constructions et les modifications apportées aux constructions existantes ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1 - Constructions neuves à usage d'habitation

Adaptation au terrain

L'implantation de la construction et son orientation doit tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais doivent être réduits au minimum. Les travaux de terrassement ne peuvent être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, doit permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.

De même, les complications excessives de volumes et de décrochements seront évitées et resteront à l'échelle du bâti. Cette simplicité doit notamment être recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale doit rester dominante.

Couvertures

Les couvertures des constructions doivent être en tuiles rondes en terre cuite de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont interdites. Les vérandas ne sont pas soumises à ces dispositions.

Les installations pour le production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques) sont autorisées sous réserve d'être intégrés au volume de la toiture.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les pentes doivent être comprises entre 25 et 35%. Elles doivent se terminer sans dépassement sur les murs pignons.

Les débords de toiture doivent être choisis en fonction du type de construction et de l'homogénéité de la rue (exemples : génoise, corniche, pierre plâtre, débord de chevrons).

Des toitures-terrasses peuvent être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

Dans les secteurs indicés « f1 », « f2 » et « f3 » :

La toiture des constructions ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois.

Percements

Les pleins doivent prédominer sur les vides et les pignons doivent être peu percés.

Les ouvertures doivent faire référence à celles de l'architecture traditionnelle, tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures peuvent être proposés, mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres doivent s'accorder avec les façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti.

Dans les secteurs indicés « f1 », « f2 » et « f3 » :

Les ouvertures en façade exposées au mistral doivent être limitées.

Les portes et volets doivent être réalisés en bois plein, ou en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu.

Traitement des façades

Les façades seront couvertes d'enduit frotté de teinte soutenue. Le blanc et les couleurs trop claires sont interdites.

D'autres types de matériaux peuvent être utilisés mais leur texture, leur calepinage et leur couleur doivent s'accorder avec les façades avoisinantes.

Les placages de pierres ou d'autres matériaux sont interdits, sauf exception dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

Menuiseries

Les menuiseries doivent être réalisées en bois, peintes et non vernies, Elles ne peuvent être laissées en bois apparent. La coloration doit être choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries doivent éviter les très petits carreaux.

Détails architecturaux

Clôtures : seules les clôtures végétales doublées d'un grillage sont autorisées, sans mur de soubassement. Dans les sites de terrasses et de murs de pierres sèches, des murets complémentaires de clôtures peuvent être autorisés. Dans le cas de plusieurs bâtiments formant une cour, des murs de liaison traités à l'identique du bâtiment peuvent être réalisés. Le portail d'entrée doit être proportionné à la clôture et être traité de façon cohérente avec celle-ci.

Aménagements et accompagnements : dans les secteurs indicés « f1 », « f2 » et « f3 » :

Les constructions et groupes de constructions possédant une réserve d'eau dans les conditions précisées à l'article 4, doivent être pourvus des équipements hydrauliques nécessaires à la mise en œuvre d'une lance. Les accès aux engins de lutte contre le feu de forêts à partir des bassins de loisirs (piscines) est à faciliter.

2- Constructions en réhabilitation

Couvertures

Les installations pour le production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques) sont autorisées sous réserve d'être intégrés au volume de la toiture.

Dans les secteurs indicés « f1 », « f2 » et « f3 » :

La toiture des constructions ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois.

Percements

Une attention particulière doit être apportée à la composition ou à l'ordonnancement initial de la façade, ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

Les fenestron (un seul vantail) doivent être sensiblement carrés, légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.

Dans les secteurs indicés « f1 », « f2 » et « f3 » :

Les ouvertures en façade exposées au mistral doivent être limitées.

Les portes et volets doivent être réalisés en ois plein, ou en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu.

Traitement des façades

Le décroûtage des maçonneries en moellons est interdit. Seuls peuvent être laissés apparents les éléments de façade en pierre taillée appareillée (le rejointement doit être assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebroussé, les joints en creux sont interdits) ou les constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit. Les linteaux bois apparent sont interdits et doivent être réenduits.

Dans le cas de maçonneries mixtes (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourage de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle,...), les parties de pierre harpées dans la maçonnerie sont destinées à être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne.

Les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frises, fenêtres en trompe-l'œil,...) doivent être conservés ou reproduits.

Les façades doivent être enduites (et éventuellement badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays d'ocres, ou d'oxydes métalliques, doit être frotassé et de teinte soutenue selon la plaquette réalisée à titre indicatif pour le village. Un échantillon d'enduit doit être réalisé sur la façade pour accord préalable.

Détails architecturaux

Clôtures : seules les clôtures végétales doublées d'un grillage peuvent être autorisées, sans mur de soubassement. Dans les sites de terrasses et de murs de pierres sèches, des murets complémentaires de clôtures peuvent être autorisés. Dans le cas de plusieurs bâtiments formant une cour, des murs de liaison traités à l'identique du bâtiment peuvent être réalisés. Le portail d'entrée doit être proportionné à la clôture et

doit être traité de façon cohérente avec celle-ci.

Aménagements et accompagnements : dans les secteurs indicés « f1 », « f2 » et « f3 » :

Les constructions et groupes de constructions possédant une réserve d'eau dans les conditions précisées à l'article 4, doivent être pourvus des équipements hydrauliques nécessaires à la mise en œuvre d'une lance. Les accès aux engins de lutte contre le feu de forêts à partir des bassins de loisirs (piscines) est à faciliter.

3 - Bâtiments agricoles neufs

Bâtiments en continuité du bâti existant et à la même échelle de volume que celui-ci

La couverture doit être en tuiles rondes en terre cuite de teinte paille et vieillie. Des tôles de couleur peuvent également être utilisées, sous réserve que leur couleur et leur calepinage s'intègrent correctement au site. Les murs doivent être en maçonnerie enduite de teinte soutenue, finition frottassée.

Couvertures

Les installations pour le production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques) sont autorisées sous réserve d'être intégrés au volume de la toiture. Les bâtiments agricoles support de panneaux photovoltaïque doivent être liés et nécessaires à l'activité agricole, proportionnés aux besoins de celle-ci, et être clos.

Dans les secteurs indicés « f1 », « f2 » et « f3 » :

La toiture des constructions ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois.

Adaptation au terrain

L'implantation de la construction et son orientation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais doivent être réduits au minimum. Les travaux de terrassement ne doivent pas être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Ouvertures

Les rapports pleins/vides et les traitements d'ouvertures doivent faire l'objet d'une étude de composition et ne doivent pas seulement être le fruit d'une étude basée sur les besoins fonctionnels

Dans les secteurs indicés « f1 », « f2 » et « f3 » :

Les ouvertures en façade exposées au mistral doivent être limitées.

Les portes et volets doivent être réalisés en ois plein, ou en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu.

Matériaux

Le choix précis des matériaux, des couvertures et des façades, ainsi que leurs teintes, doivent être soumis à l'avis du maire assisté de l'architecte conseiller, afin de garantir une harmonie d'aspect entre le bâti et le paysage environnant. Des tôles de couleur peuvent être utilisées sous réserve que leur couleur et leur calepinage s'intègrent correctement au site.

Végétation

Des arbres de haute tige et d'essence locale doivent être plantés afin de favoriser l'insertion des bâtiments dans le paysage.

Aménagements et accompagnements

Les citernes de combustible ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Dans les secteurs indicés « f1 », « f2 » et « f3 » :

Les constructions et groupes de constructions possédant une réserve d'eau dans les conditions précisées à l'article 4, doivent être pourvus des équipements hydrauliques nécessaires à la mise en œuvre d'une lance. Les accès aux engins de lutte contre le feu de forêts à partir des bassins de loisirs (piscines) est à faciliter.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la

réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Caractéristiques techniques des emplacements

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², accès compris. De plus, les aménagements doivent garantir l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les défrichements doivent être limités aux seuls besoins agricoles sur des terrains où la pente n'excède pas 15%.

Un écran végétal constitué d'arbres de haute tige doit être réalisé pour masquer toute nouvelle construction ayant un impact visuel important et ainsi favoriser son intégration dans le paysage environnant.

Une haie « anti-dérive » devra être implantée si l'annexe ou la piscine se rapproche de la limite avec l'espace cultivé afin d'assurer une barrière physique face aux poussières, odeurs ou traitements.

Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme, la plantation d'une haie de type « écran végétal » devra être réalisée entre le tènement foncier, objet du changement de destination, et la zone agricole.

Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

« Les zones naturelles et forestières sont dites «zones N». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

Art. R.123-8 du Code de l'Urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015

Zone N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières de la commune, à préserver en raison de l'intérêt esthétique et écologique des milieux naturels et de la qualité du site et du paysage. Elle correspond aux collines bisées du territoire communal, ainsi qu'aux abords des cours d'eau et ravins.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- le secteur Ne, dans lequel les ouvrages hydrauliques sont autorisés (Canal de Provence),
- le secteur Nk, dans lequel les carrières sont autorisées,
- le secteur Ng inconstructible car soumis au risque d'effondrement lié à la présence de galeries creusées pour exploiter des gisements d'ocre,
- le secteur Nn, correspondant au site Natura 2000 « Ogres de Roussillon et de Gignac – marnes de Péréal », à préserver de manière plus stricte pour l'intérêt naturel et géologique qu'il présente,
- le secteur Nt, correspondant à la structure à vocation touristique existante au niveau du secteur des mines.

Une partie de la zone N est concernée par le risque Inondation (secteurs indicés « i1 » et « i2 »)

Une partie de la zone N est concernée par le risque Feu de Forêt (secteurs indicés « f1 », « f2 » et « f3 »)

La zone N est concernée par l'arrêté préfectoral du 5 août 1999 relatif aux voies bruyantes.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les secteurs Ne, Ng, Nk, Nn et Nt, et les secteurs indicés « i1 », « i2 », « f1 », « f2 » et « f3 », sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

De plus, dans les secteurs indicés « i1 », « i2 », « f1 », « f2 » et « f3 », est interdite la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs.

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

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs Ng, Nn et les secteurs indicés « i1 », « i2 », « f1 » et « f2 », sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières, à condition qu'ils respectent l'équilibre du milieu naturel.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) ainsi que les bâtiments d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les secteurs d'aléa moyen, indicés « f3 », les occupations et utilisations du sols précédentes sont conditionnées au respect des disposition des article N3, N4 et N11 du présent règlement.

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs Ne, Ng, Nk, Nn et Nt sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU, sont admis :

- l'aménagement dans les volumes existants,
- l'extension limitée de la construction à usage d'habitation existante ayant une surface de plancher minimale de 70 m² à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU,
- la création de deux annexes accolées ou non à l'habitation existante (garage, abri, cuisine d'été, etc.),
- la création d'une piscine,

sous conditions :

- qu'il n'y ait pas de changement de destination,
- qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de logements existants,
- que l'extension soit limitée à :

Hors secteurs Nf₁ et Nf₂

Surface de plancher initiale	Extension autorisée
70 m ² à 120 m ²	30% de la surface de la plancher existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU
121 m ² à 200 m ²	20% de la surface de la plancher existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU
A partir de 201 m ²	15% de la surface de la plancher existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU dans la limite de 250 m ² de surface de plancher au total (existant + extension).

Dans les secteurs Nf₁ et Nf₂

Surface de plancher initiale	Extension autorisée
70 m ² à 120 m ²	30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU dans la limite de 140 m ² de surface de plancher au total (existant + extension)
121 m ² à 200 m ²	+ 20 m ² de surface de plancher
A partir de 201 m ²	+ 10% de surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU dans la limite de 250 m ² de surface de plancher au total (existant + extension).

- que l'extension s'intègre dans le prolongement et en harmonie avec la volumétrie globale de la construction à usage d'habitation existante,
- que les annexes soient implantées dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elles se rattachent et que la surface de plancher maximale toutes annexes confondues ne dépasse pas 40 m² de surface de plancher. La distance de 20 mètres est appréciée au point de l'annexe le plus éloigné,
- que la piscine soit implantée dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache et dans la limite de 60 m² de surface de bassin. La distance de 20 mètres est appréciée au point de la piscine le plus éloigné.

Pour toutes ces possibilités, à condition :

- qu'elles ne nécessitent pas de renforcer ou de créer directement ou indirectement des équipements publics ou collectifs,
- qu'elles ne soient pas incompatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

La surface de plancher engendrée par la réalisation de couverture de piscine n'entrent pas dans les seuils ci-dessus.

Ne peuvent être qualifiées de constructions existantes que les bâtiments clos et couverts. Les autorisations délivrées ci-dessus interdisent les changements de destination des constructions existantes.

Dans les secteurs d'aléa moyen, indicés « f3 », les occupations et utilisations du sols précédentes sont conditionnées au respect des disposition des article N3, N4 et N11 du présent règlement.

De plus, dans le secteur Ne sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les équipements nécessaires à l'aménagement hydraulique de la vallée du Calavon, sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.

De plus, dans le secteur Nk sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées de type carrières d'ocre, sous réserve :
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables,
 - que les mesures nécessaires à la réduction des nuisances soient prises,
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

De plus, dans le secteur Nt sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas créer de nouveau logement.
- la réhabilitation et l'extension des constructions existantes, sous réserve que la surface de plancher de cette extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante, et que cette réhabilitation ou cette extension soient liées à l'activité à vocation touristique existante et n'aient pas pour effet de créer de nouveau logement.

De plus, dans les secteurs Ng et Nn sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les aménagements et/ou travaux de rénovation et/ou de mise aux normes de confort des constructions existantes, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas créer de nouveau logement.

Dans les secteurs indicés « i1 », correspondant au lit moyen lié à l'Urbane, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement, pas d'augmentation de l'emprise au sol, ni de changement de destination. Les planchers habitables créés doivent être situés à l'étage. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, après extension, la construction devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20 m² situé à l'étage, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours de l'extérieur.
- les constructions et installations liées à la gestion des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation permanente et que les équipements sensibles soient situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- les constructions annexes des habitations, telles que les terrasses couvertes, garages, abris de jardins, piscines, etc. sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 20 m².

Dans les secteurs indicés « i2 », correspondant au lit majeur et au lit majeur exceptionnel, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement, ni de changement de destination. Les planchers habitables créés doivent être situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, après extension, la construction devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20m² situé à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours de l'extérieur.
- les constructions et installations liées à la gestion des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation permanente et que les équipements sensibles soient situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- les constructions annexes des habitations, telles que les terrasses couvertes, garages, abris de jardins, piscines,... sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

Dans les secteurs indicés « f1 » et « f2 », sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité)

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour sans manœuvre (place de retournement).

Les constructions et installations situées à moins de 50 mètres des massifs boisés doivent respecter les prescriptions suivantes :

- chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes, dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 3 mètres et contenant des aires de croisement d'une longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres.
- Hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum.
- Rayon et plan des courbes supérieur ou égale à 8 mètres.
- En cas de voie en impasse, celle-ci devra être d'une longueur inférieure à 30 mètres et compter une placette de retournement à son extrémité de 10x18 mètres. Des adaptations seront possibles selon les schémas agréés par les services d'incendie et de secours.
- L'accès aux constructions doit se faire par une voie carrossable, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 15%.

Dans les secteurs indicés « f1 », « f2 » et « f3 » :

Les constructions doivent être desservies par une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :

- chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes, dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 3 mètres et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres,
- hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum
- rayon en plan des courbes supérieures ou égales à 8 mètres.

Si la voie est une impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles des schémas annexés au présent règlement

Les constructions doivent être situées à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessibles à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15%, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, et d'une longueur inférieure à 30 mètres.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution publique, l'alimentation en eau potable peut être réalisée à partir de captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations. La qualité de cette eau devra être reconnue potable par un laboratoire agréé.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en

vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Lors de l'adaptation, de la réfection ou de l'extension d'un bâtiment existant, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. En l'absence de réseau public d'assainissement, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le-dit réseau. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics seront prises. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie en vigueur et ce par les voies praticables.

Les constructions et installations situées à moins de 50 mètres des massifs boisés doivent respecter les prescriptions suivantes : les voies de desserte des constructions devront être équipées de poteaux incendie tous les 200 à 300 mètres, alimentés par des canalisations telles que deux poteaux successifs puissent avoir un débit suivi et simultané de 1000 litres/minute chacun. A défaut, il pourra être admis que la protection soit assurée par une réserve d'eau de 30m³, située à moins de 50 mètres du bâtiment à défendre ou une réserve de 120m³ pour des ensembles de 5 constructions maximum.

Dans les secteurs indicés « f1 », « f2 » et « f3 » :

Les voies de desserte doivent être équipées de poteaux incendie tous les 200 à 300 mètres et alimentés par des canalisations telles que deux poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 1000 litres par minute chacun. L'inter distance est ramenée à 100 mètres en cas de bâtiments pour lesquels les planchers du dernier niveau habitable est à un niveau supérieur à 8 mètres par rapport au terrain.

A défaut, il peut être admis que la protection soit assurée par la présence d'une réserve d'eau publique de 120 m³, à condition que cette réserve soit située à moins de 100 mètres du groupe de constructions dont elle est destinée à assurer la protection, ce groupe ne devant pas excéder 5 constructions.

L'accès à cette réserve doit être réalisé dans les conditions décrites à l'article 3.

Il peut également être admis que la protection soit assurée :

- par une réserve d'eau individuelle de 30m³ minimum, située à moins de 50 mètres de la construction à protéger, l'accès à cette réserve doit être réalisé dans les conditions décrites à l'article 3. Il pourra être admis que cette réserve ne soit pas publique mais privée.

Selon la taille et l'occupation des constructions concernées, il pourra être imposé que ces réserves soient d'une capacité supérieure à celle indiquée ci-dessus.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain, à partir des réseaux existants.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

Les constructions et extensions autorisées doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux et communaux.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des ravins et canaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, qui doivent être édifiés soit à l'alignement, soit avec un recul par rapport aux voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

Au titre de l'article L.111-6 du code de l'Urbanisme, en bordure de la D900 – ex N100, les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la D900 – ex N100. Cette disposition ne concerne pas l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension des constructions existantes.

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à 5 mètres.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 30 mètres par rapport à la limite des zones minées (indiquée « g »).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, qui doivent être implantés soit sur les limites séparatives de parcelles, soit en respectant un recul par rapport à celles-ci.

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

Une distance minimum de 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière.

Les annexes des constructions à usage d'habitation sont autorisées :

- en contiguïté de la construction principale,
- non contiguës au bâtiment principal, dans un rayon maximal de 30 mètres autour de la construction principale.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol de l'extension d'une habitation existante est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU dans la limite de 250 m² d'emprise au sol (existant + extension).

Pour les annexes accolées ou non à l'habitation existante, l'emprise au sol totale toutes annexes confondues est limitée à 45 m².

Pour le bassin de la piscine, l'emprise au sol est limitée à 60 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture et 8,5 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes à l'habitation à laquelle elles se rattachent est limitée à 4,50 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, dont la hauteur ne peut excéder 10 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Conditions générales

Les nouvelles constructions et les modifications apportées aux constructions existantes ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1 – Extensions des constructions existantes

Adaptation au terrain

L'implantation de la construction et son orientation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais doivent être réduits au minimum. Les travaux de terrassement ne doivent être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Volumétrie

La volumétrie des extensions autorisées doit être en rapport avec le bâtiment principal initial.

Couvertures

Les couvertures des constructions doivent être en tuiles rondes en terre cuite de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont interdites. Les vérandas ne sont pas soumises à ces dispositions.

Les installations pour le production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques) sont autorisées sous réserve d'être intégrés au volume de la toiture.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les pentes doivent être comprises entre 25 et 35%. Elles doivent se terminer sans dépassement sur les murs pignons.

Les débords de toiture doivent être en cohérence avec le bâtiment principal.

Dans les secteurs indicés « f1 », « f2 » et « f3 » :

La toiture des constructions ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois.

Percements

Les percement doivent être définis en cohérence avec ceux des bâtiments existants.

Une attention particulière doit être apportée à la composition ou à l'ordonnancement initial de la façade, ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

Les fenestron (un seul vantail) doivent être sensiblement carrés, légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.

Dans les secteurs indicés « f1 », « f2 » et « f3 » :

Les ouvertures en façade exposées au mistral doivent être limitées.

Les portes et volets doivent être réalisés en ois plein, ou en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu.

Traitement des façades

Le décroûtage des maçonneries en moellons est interdit. Seuls peuvent être laissés apparents les éléments de façade en pierre taillée appareillée (le rejointement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebroussé, les joints en creux seront à éviter) ou les constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit. Les linteaux bois apparent sont interdits et doivent être réenduits.

Dans le cas de maçonneries mixtes (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourage de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle,...), les parties de pierre harpées dans la maçonnerie sont

destinées à être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne.

Les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frises, fenêtres en trompe-l'œil,...) doivent être conservés ou reproduits.

Les façades doivent être recouverte d'enduit frotassé, de teinte soutenue (le blanc et les couleurs trop claires sont interdites), ou de pierre appareillée.

Menuiseries

Les menuiseries doivent être réalisées en bois. Elles doivent être peintes, non vernies, ni laissées en bois apparent. La coloration doit être choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou du quartier.

Les menuiseries doivent éviter les très petits carreaux. Les volets doivent être à lames contrariées, à cadres ou persiennés. Les volets à barres ou écharpes, qui ne sont pas de style régional, sont interdits.

Détails architecturaux

Clôtures : seules les clôtures végétales doublées d'un grillage sont autorisées, sans mur de soubassement. Dans les sites de terrasses et de murs de pierres sèches, des murets complémentaires de clôtures peuvent être autorisés. Dans le cas de plusieurs bâtiments formant une cour, des murs de liaison traités à l'identique du bâtiment peuvent être réalisés. Le portail d'entrée doit être proportionné à la clôture et doit être traité de façon cohérente avec celle-ci.

Aménagements et accompagnements : dans les secteurs indicés « f1 », « f2 » et « f3 » :

Les constructions et groupes de constructions possédant une réserve d'eau dans les conditions précisées à l'article 4, doivent être pourvus des équipements hydrauliques nécessaires à la mise en œuvre d'une lance. Les accès aux engins de lutte contre le feu de forêts à partir des bassins de loisirs (piscines) est à faciliter.

2- Constructions en réhabilitation

Couvertures

Les installations pour le production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques) sont autorisées sous réserve d'être intégrés au volume de la toiture.

Dans les secteurs indicés « f1 », « f2 » et « f3 » :

La toiture des constructions ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois.

Percements

Une attention particulière doit être apportée à la composition ou à l'ordonnancement initial de la façade, ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

Les fenestron (un seul vantail) doivent être sensiblement carrés, légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.

Dans les secteurs indicés « f1 », « f2 » et « f3 » :

Les ouvertures en façade exposées au mistral doivent être limitées.

Les portes et volets doivent être réalisés en bois plein, ou en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu.

Traitement des façades

Le décroûtage des maçonneries en moellons est interdit. Seuls peuvent être laissés apparents les éléments de façade en pierre taillée appareillée (le rejointement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebroussé, les joints en creux seront à éviter) ou les constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit. Les linteaux bois apparent sont à proscrire et devront être réenduits.

Dans le cas de maçonneries mixtes (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourage de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle,...), les parties de pierre harpées dans la maçonnerie sont destinées à être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne.

Les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frises, fenêtres en trompe-l'œil,...) doivent être conservés ou reproduits.

Les façades doivent être enduites (et éventuellement badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays d'ocres, ou d'oxydes métalliques, doit être frotassé et de teinte soutenue selon la plaquette réalisée à titre indicatif pour le village. Un échantillon d'enduit doit être réalisé sur la façade pour accord préalable.

Ouvertures

Les rapports pleins/vides et les traitements d'ouvertures doivent faire l'objet d'une étude de composition et ne doivent pas seulement être le fruit d'une étude basée sur les besoins fonctionnels

Matériaux

Le choix précis des matériaux, des couvertures et des façades, ainsi que leurs teintes, doivent être soumis à l'avis du maire assisté de l'architecte conseiller, afin de garantir une harmonie d'aspect entre le bâti et le paysage environnant. Des tôles de couleur peuvent être utilisées sous réserve que leur couleur et leur calepinage s'intègrent correctement au site.

Végétation

Des arbres de haute tige et d'essence locale doivent être plantés afin de favoriser l'insertion des bâtiments dans le paysage.

Aménagements et accompagnements

Les citernes de combustible ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Dans les secteurs indicés « f1 », « f2 » et « f3 » :

Les constructions et groupes de constructions possédant une réserve d'eau dans les conditions précisées à l'article 4, doivent être pourvus des équipements hydrauliques nécessaires à la mise en œuvre d'une lance. Les accès aux engins de lutte contre le feu de forêts à partir des bassins de loisirs (piscines) est à faciliter.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Caractéristiques techniques des emplacements

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², accès compris. De plus, les aménagements doivent garantir l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Tout déboisement doit être strictement limité aux espaces nécessaires pour les extensions autorisées et pour les seuls besoins agricoles sur des terrains dont la pente n'excède pas 15%.

Dans les zones soumises au risque feu de forêt, le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50 mètres autour des habitations, et le déboisement dans un rayon de 8 mètres. La plantation de résineux ou de chênes verts est interdite. Cette disposition s'applique aux abords des constructions.

Une haie « anti-dérive » devra être implantée si l'annexe ou la piscine se rapproche de la limite avec l'espace cultivé afin d'assurer une barrière physique face aux poussières, odeurs ou traitements.

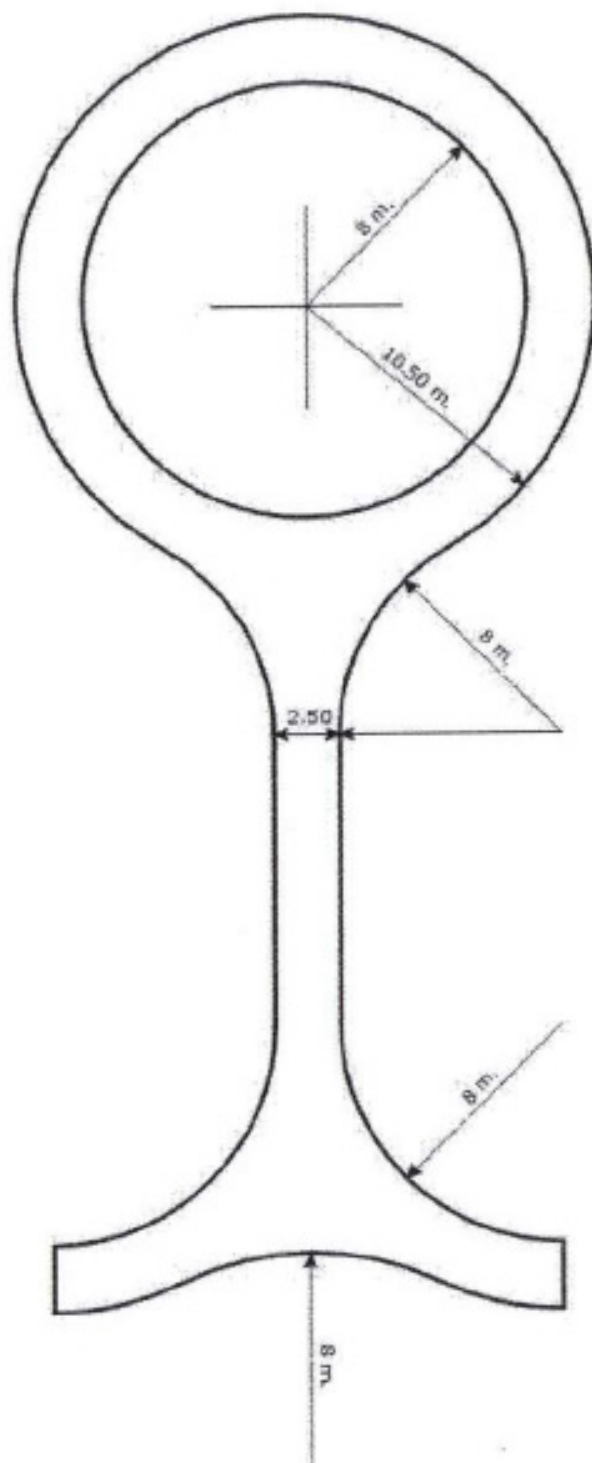
Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

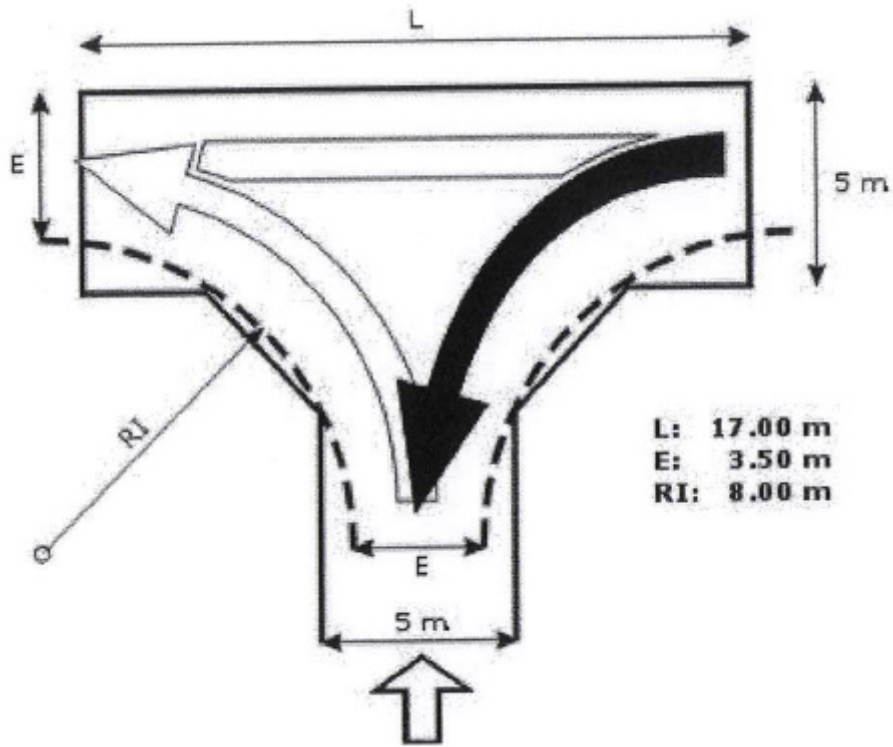
ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Annexe 1 – Schémas présentant les caractéristiques minimales des terminaisons des voies en impasse dans les zones soumises au risque feu de forêt

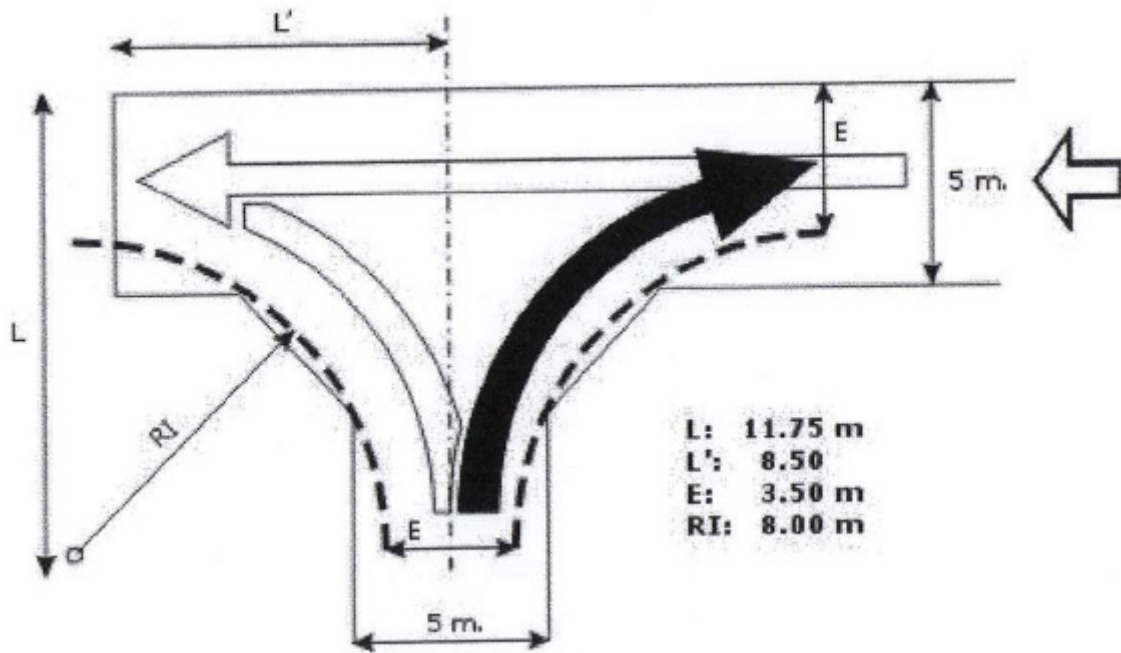


Voie en impasse avec un rond-point en bout
Source : Porter A Connaissance



Voie en impasse en forme de T au bout

Source : Porter A Connaissance



Voie en impasse en forme de 1 au bout

Source : Porter A Connaissance

Annexe 2 - Définitions

ACCES PARTICULIER

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée, une unité foncière unique dont il fait partie.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fonds privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au tableau des servitudes " du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

CONSTRUCTION A USAGE AGRICOLE

Il s'agit des bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

CONSTRUCTION A USAGE DE BUREAU

Suivant la définition portée à l'article L 520-1 du Code de l'urbanisme, les locaux à usage de bureaux sont :
Tous les locaux et leurs annexes tels que couloirs, dégagements, salles de réunion, d'exposition, d'archives, salles d'attente et de réception, où sont exercées des activités de direction, de service, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion

Quelle que soit leur implantation les bureaux de la direction générale d'une entreprise industrielle, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

CONSTRUCTION A USAGE D'EQUIPEMENT PUBLIC

Il s'agit d'un ouvrage immobilier relevant des compétences normales d'une collectivité publique et destinée à l'usage ou au bénéfice du public. Peuvent être compris dans cette catégorie, les installations, éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieures, mais satisfaisant un besoin collectif.

Il en est ainsi des infrastructures telles que voiries, réseaux et des superstructures telles que bâtiments administratifs, équipements sanitaires, éducatifs, sportifs ou culturels.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION

Il s'agit de tous les types de logements quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.

CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITE INDUSTRIELLE

Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

L'article R 520-1-1 du CU est réputé établissement industriel un ensemble de locaux et installations utilisés pour des activités concourant directement à la fabrication de produits commercialisables.

CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITE ARTISANALE

Il s'agit de constructions à usage d'activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

CONSTRUCTION A USAGE DE COMMERCE

Les constructions à usage de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de bien ou de services.

CONSTRUCTIONS CONTIGUES

Constructions accolées ou reliées par un même élément de volume

EMPLACEMENTS RESERVES

Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme

« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. »

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les bassins de piscine (intérieur ou extérieur) constituent de l'emprise au sol.

ESPACES BOISES CLASSES

Articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des

habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignement. »

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à autorisation préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes et abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il s'agit d'un instrument de politique foncière institué au profit des communes leur permettant d'exercer un droit de préemption, en vue de la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la restructuration de quartiers ou d'îlots et la création de réserve foncières.

HAUTEUR

1) La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé.

Pour les façades surmontées d'une toiture en pente, la hauteur est prise entre le sol naturel et la gouttière ou sablière

Pour les façades surmontées d'une terrasse, le niveau le plus élevé est la rive supérieure de la façade.

Dans le cas de toit à la mansard, la hauteur est calculée depuis le sol naturel jusqu'au brisis de la toiture.

Si une toiture comporte des ouvertures verticales formant saillies, ces ouvertures sont considérées comme incorporées à la façade et la hauteur est calculée jusqu'au-dessus de ces baies.

2) La hauteur totale d'un bâtiment mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment y compris la toiture mais non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminées, paratonnerres, appareils d'ascenseur.

3) Lorsque le sol naturel est en pente, la hauteur prise en compte se mesure au milieu des façades des bâtiments de longueur inférieure à 30 mètres ou au milieu de sections égales entre elles et au plus égales à 30 mètres dont on aura divisé les façades de longueur supérieure à 30 mètres.

LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

SAILLIE

Avancé d'une pièce hors du plan du mur, comme un balcon ou une corniche, soit d'un toit, comme une lucarne.

VOIE PRIVEE

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

UNITE FONCIERE

Ensemble de parcelles adjacentes appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement de PLU.

Annexe 3 – Textes et articles

Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-5 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R.111-6 du Code de l'Urbanisme

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5 du CU.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111-14 du Code de l'Urbanisme

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article L. 111-1 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies à l'article L. 321-1 du même code.

Article R.111-26 du Code de l'Urbanisme

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme

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

Article 682 du Code Civil

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Annexe 4 – Définition de la surface de plancher



Fiche d'aide pour le calcul de la surface de plancher et de la surface taxable

Articles R.331-7 et R.112-2 du code de l'urbanisme

Cette fiche constitue une aide pour le calcul des surfaces. Elle ne doit pas être jointe à votre demande.

Imprimer

Enregistrer

Réinitialiser

	Surface existante (A)	Surface démolie ou supprimée (B)	Surface créée (C)	Surface totale (A) - (B)+(C)
La somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert calculée à partir du nu intérieur des façades , sans prendre en compte l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres				
<u>Dont on déduit :</u>				
Les vides et trémies correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier	-	-	-	-
Les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1m80	-	-	-	-
→ surface taxable assiette de la taxe d'aménagement	=	=	=	=
<u>Dont on déduit :</u>				
Les surfaces de planchers aménagées en vue su stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres	-	-	-	-
Les surfaces de planchers des combles non aménagés pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial	-	-	-	-
Les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ¹	-	-	-	-
Les surfaces de plancher des caves ou des celliers , annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ¹	-	-	-	-
d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des déductions précédentes, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ¹	-	-	-	-
→ surface de plancher	=	=	=	=

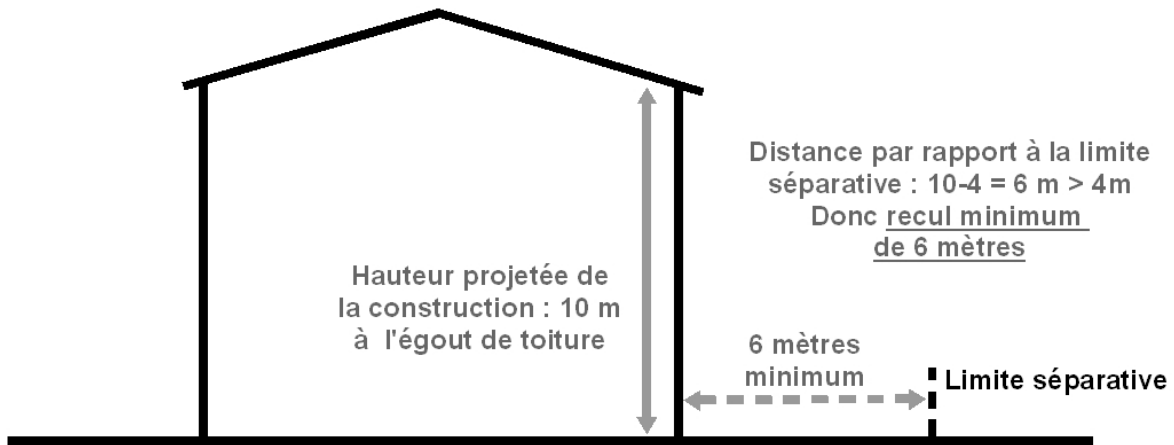
¹ Ces déductions ne concernent pas l'habitat individuel

Annexe 5 – Application de l'article 7 du règlement

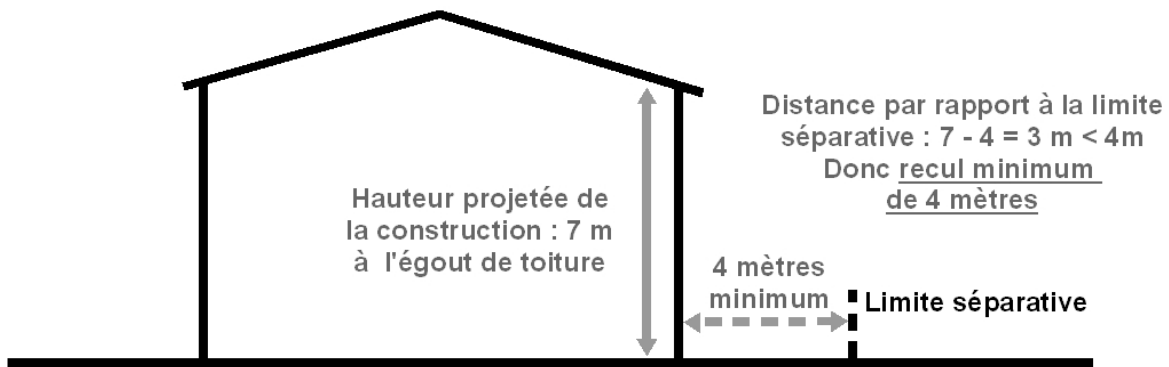
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

« Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à leur hauteur, diminuée de 4 mètres. Ce recul ne peut être inférieur à 4 mètres. »

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Cas n°1



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Cas n°2



Annexe 6 – Espaces boisés

Articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, en clos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignement.

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à autorisation préalable sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes et abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Annexe 7 – Bâti agricole d'intérêt architectural ou patrimonial inventorié au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme

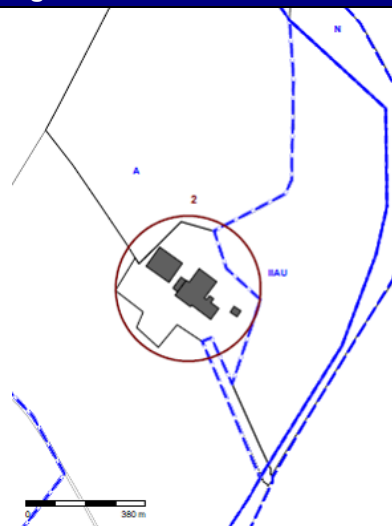
1 – Ferme de Saint-Jean





Situation		Sud-Ouest de la commune - Lieu-dit «Saint-Jean » Parcelle n°369
Etat		Bon
Valeur patrimoniale		Oui – Bâti traditionnel
Desserte	Voirie	Desserte par une voie communale, puis privée
	Alimentation en Eau Potable	Desserte par le réseau public
	Assainissement	Assainissement Non Collectif (ANC)
Risques		Hors zones de risques
Changements de destination autorisés		Pour l'ensemble des constructions existantes, à l'exception de la chapelle, changements de destination autorisés : - à usage d'habitation - à usage d'hébergement hôtelier

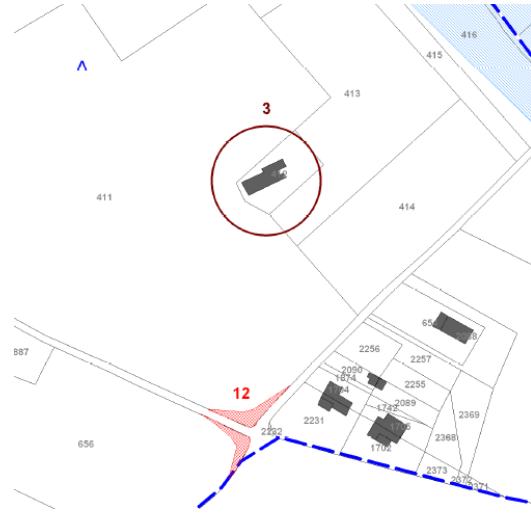
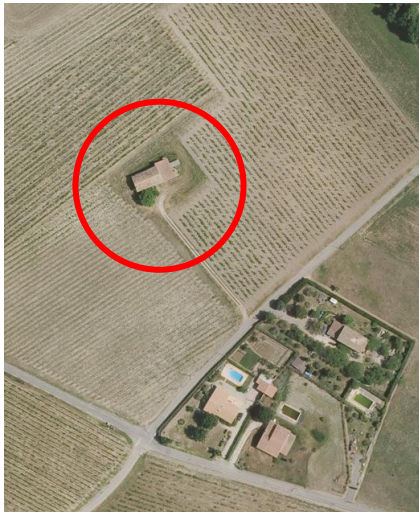
2 – Corps de ferme des Argiles





Situation		Est du village - Lieu-dit des Argiles Parcelle n°656
Etat		Dégradé - non occupé
Valeur patrimoniale		Oui – Bâti traditionnel
Desserte	Voirie	Desserte par une voie communale, puis privée
	Alimentation en Eau Potable	Desserte par le réseau public
	Assainissement	Assainissement Non Collectif (ANC)
Risques		Hors zones de risques
Changements de destination autorisés		Pour la construction existante, changement de destination autorisé : - à usage d'habitation - à usage de locaux de production et de vente liés à l'activité agricole

3 – Ancienne ferme – « Galego »



Situation		Centre du village - Lieu-dit « L'Hermitte » Parcelle n°C412
Etat		Dégradé - non occupé
Valeur patrimoniale		Oui – Bâti traditionnel
Desserte	Voirie	Desserte par une voie communale, puis privée
	Alimentation en Eau Potable	Desserte par le réseau public présent sur la voie communale
	Assainissement	Assainissement Non Collectif (ANC)
Risques		Hors zones de risques
Changements de destination autorisés		Changement de destination sur le bâti existant avec possibilité de surélévation dans la limite de R+1 autorisée (8,5 mètres au faîtage) : - à usage d'habitation