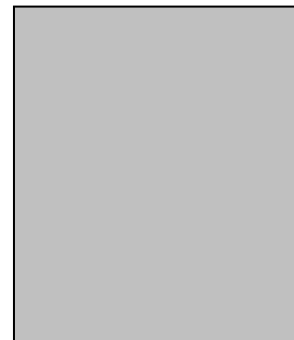


Département de l'Aveyron

Commune de COUBISOU



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4 - PARTIE REGLEMENTAIRE

4.1 - REGLEMENT : PARTIE ECRITE

ELABORATION :

Arrêté le :
29/08/2016

Approuvé le :
24/03/2017

Exécutoire le :

Atelier Sol et Cité
Brigitte FRAUCIEL
Urbanistes OPQU- Architectes dplg
23 route de Blagnac - 31200 TOULOUSE
Faubourg de Narcès - 46800 MONTCUQ
Tel : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78
E-Mail : contact@soletcite.com

4.1

SOMMAIRE

Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines 7

ZONE U 4

ZONE Ux 10

Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser 7

ZONE AU 1 17

Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles 7

ZONE A 21

ZONE N 27

TITRE I -
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

ZONE U

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1** - Les constructions et installations à usage industriel et d'entrepôts,
- 2** - Les constructions et installations à usage agricole, d'élevage, et forestières à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 3** - Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 4** - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 5** - Les dépôts de matériaux et de véhicules,
- 6** - Dans les espaces concernés par la protection L.151-19 du code de l'urbanisme au titre de la préservation des éléments de patrimoine bâti, tout aménagement ayant pour effet de détruire ou détériorer ces éléments ou de leur porter atteinte.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

1.1. Les aménagements ou mises aux normes de bâtiments existants à usage agricole,

1.2. Les constructions et installations à usage artisanal à condition qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'environnement, la conservation des sites et monuments ou bien que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

1.3. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable et récupération d'eau à condition qu'ils s'intègrent à une construction et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

1.4. Les annexes des constructions existantes dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement au site.

1.5. Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif à condition qu'elles s'intègrent au site.

1.6. Dans les secteurs impactés par le PPRI, les constructions et installations autorisées seront conformes à l'ensemble des règles du PPRI joint en annexe.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Des liaisons piétonnes et cyclables peuvent être créées pour favoriser les déplacements doux.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

La desserte incendie sera assurée par des points d'eau identifiés conformément à la réglementation et plus particulièrement au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées

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

En l'absence de réseau public d'assainissement desservant l'unité foncière, ou en cas de réseau insuffisant, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement répondront aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Le système d'assainissement non collectif pourra, à l'initiative de l'utilisateur, être conçu de manière à être facilement court-circuité lors de la mise en place du réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux non traitées et des eaux traitées est interdite dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau. Pour les eaux traitées et dans des conditions bien spécifiques, le rejet dans le milieu hydraulique superficiel peut être autorisé.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation). Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

2.3. Autres réseaux :

Tout autre réseau sera réalisé de préférence en souterrain.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non règlementé.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Toute construction doit s'implanter :

- soit à l'alignement d'au moins une voie ou emprise publique existante ou à créer,
- soit avec un retrait par rapport l'emprise publique, identique à celui d'une des deux constructions situées sur les parcelles jouxtant de part et d'autre, celle de la construction à édifier.

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- En raison de configuration de parcelle ou de la topographie des lieux,
- Pour des constructions venant à l'arrière, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement ou en premier plan par rapport à la voie,
- Lorsque l'alignement est géré par un muret existant, alors la construction peut s'implanter avec un retrait,
- Pour les bâtiments publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent,
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

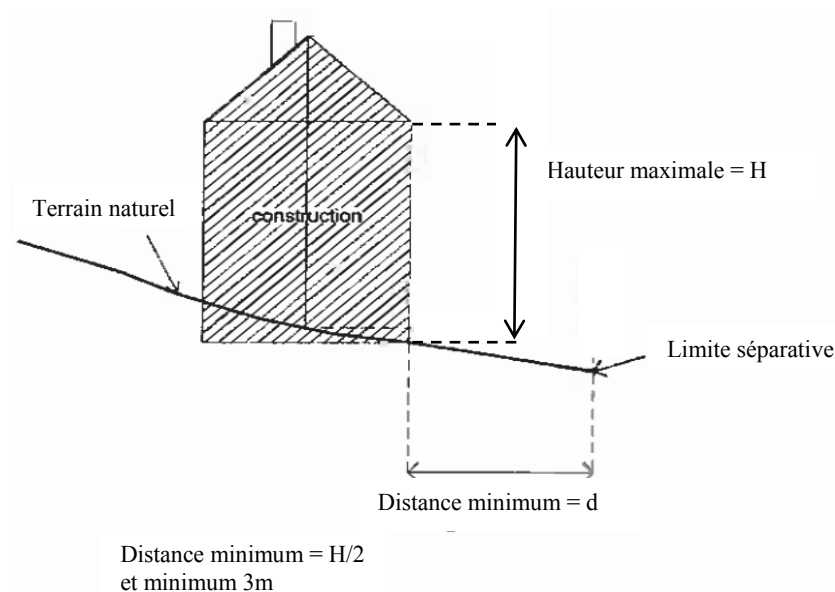
ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1. Les constructions doivent être implantées :

- soit sur au moins une limite séparative latérale,
- soit avec un retrait par rapport aux limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée du sol naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les bâtiments publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.



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

Non réglementé

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR.

1 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 15 mètres.

3 - Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

4. Les ouvrages publics et d'intérêt collectif ne son pas assujettis à cette règle.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien.

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article 11. Il doit être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant son insertion dans le site.

2. Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants et au site environnant.

L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin et en harmonie entre elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

3. Toitures

Le matériau utilisé sera l'ardoise ou un matériau similaire (forme et couleur) respectant la couleur de l'ardoise.

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux de production d'énergie renouvelable, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique (forme et couleur) de la majorité des toitures existantes, et leur pente sera au minimum de 60%, y compris pour les annexes.

Tout élément technique extérieur en toiture et en particulier les capteurs solaires, les antennes TV et les paraboles doivent s'intégrer au site (de teinte grise) et faire partie intégrante de la composition architecturale.

Ils seront conçus et implantés avec soin afin d'assurer une intégration optimale au bâti.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

Les toitures terrasses partielles pourront être autorisées sous réserve de s'intégrer dans l'environnement des toitures traditionnelles existantes.

4. Clôtures

Les clôtures sur rue devront être sobres. Elles seront soit :

- constituées d'un mur plein en pierre ou enduit d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- végétales,

Elles devront être en harmonie avec la construction.

Les équipements tels que coffret EDF, boîtes aux lettres, interphone, ... seront intégrés dans la partie maçonnée des clôtures.

5. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

6. Les éléments remarquables du patrimoine bâti repéré sur le document graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme seront restaurés avec des matériaux respectant leur caractère d'origine.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies et des emprises publiques.
2. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment par référence aux normes habituelles ci-après :

2.1. Constructions à usage d'habitation

- une place de stationnement par tranche entière de 80 m² de surface de plancher à construire avec au minimum une place par logement,
- *Logements aidés par l'Etat* : 1 place par logement.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

1. Plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées.

2. Espaces libres – Plantations :

En limite avec la zone agricole, une haie végétale dense et diversifiée sera plantée d'essences locales mélangées afin de faire un écran à la zone bâtie et gérer l'interface avec la zone agricole.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Non réglementé.

ARTICLE U 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

ZONE UX

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Dans les secteurs UX et UXa :

1. Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
2. les constructions à usage industriel,
3. Les constructions et installations à usage artisanal ou commercial, à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
5. Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
6. Le stationnement des caravanes.

Dans le secteur UXa :

7. les constructions à usage d'habitation.

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

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

Dans les secteurs UX et UXa :

- 1.1. Les installations d'équipements de production d'énergie renouvelable à partir de sources renouvelables ainsi que les équipements qui s'y rattachent à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat et lointain.
- 1.2. Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif à condition qu'elles s'intègrent au site.

Dans le secteur UXa :

- 1.3. Les constructions et installations à usage d'activités en lien avec la maison de la vigne, du vin et des paysages d'Estaing, ou en complémentarité comme la vente de produits régionaux,

1.1. Dans le secteur UX :

- 1.4. Les constructions et installations à usage artisanal si elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, qu'elles ne présentent aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 1.5. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à l'activité, et que sa surface de plancher ne dépasse pas 150 m².

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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 est la moindre.

Pour le secteur UXa, tout accès nouveau est interdit au niveau de la RD 920.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

La desserte incendie sera assurée par des points d'eau identifiés conformément à la réglementation et plus particulièrement au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées

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

En l'absence de réseau public d'assainissement desservant l'unité foncière, ou en cas de réseau insuffisant, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement répondront aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Le système d'assainissement non collectif pourra, à l'initiative de l'utilisateur, être conçu de manière à être facilement court-circuité lors de la mise en place du réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux non traitées et des eaux traitées est interdite dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau. Pour les eaux traitées et dans des conditions bien spécifiques, le rejet dans le milieu hydraulique superficiel peut être autorisé.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation). Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non règlementé.

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

1. Toute construction doit s'implanter à :

- 25 mètres minimum de l'axe de la route départementale n° 920,
- 15 mètres minimum de l'axe de la route départementale n° 22,
- 6 mètres minimum de l'axe des autres voies.

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et extensions des constructions existantes, en continuité du bâtiment existant, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité.

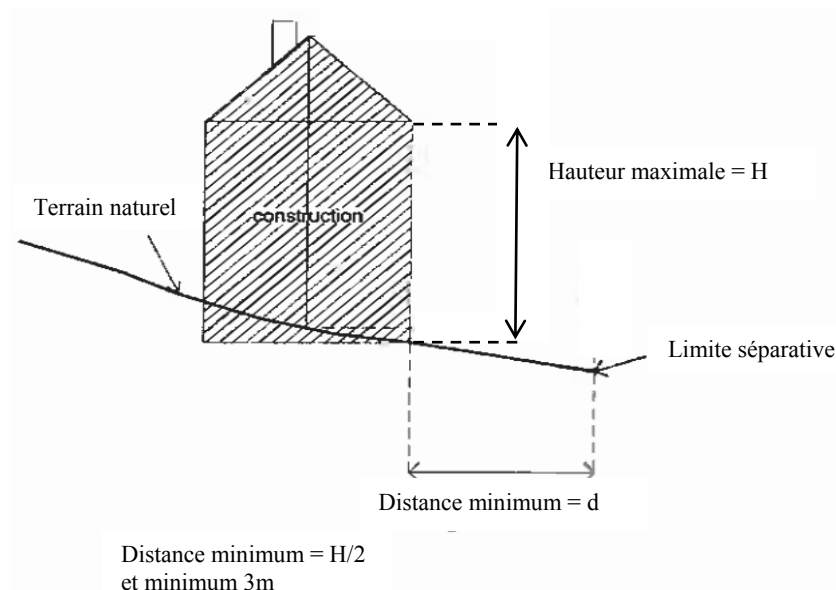
ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 - Toute construction doit être implantée :

- soit en limite de parcelle,
- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée du sol naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout du toit, avec un minimum de 4 mètres.

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et extensions des constructions existantes, en continuité du bâtiment existant, à condition de ne pas aggraver l'état existant,



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

Non règlementé.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL.

Non règlementé.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 m.

3 - Toutefois, des dépassements de hauteur peuvent être admis :

- Pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

4. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

5. Les ouvrages publics et d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article 11. Il doit être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant son insertion dans le site.

2. Façades

L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin et en harmonie entre elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

Les matériaux de remplissage destinés à être recouverts ne pourront rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

L'harmonie de l'ensemble sera renforcée par un aménagement paysager de qualité en cohérence avec l'ensemble paysager global de la zone d'activité.

3. Toitures

Le matériau utilisé sera l'ardoise ou un matériau similaire respectant la couleur de l'ardoise.

Les toitures traditionnelles auront une pente minimum de 60%.

Les autres types de toitures auront une pente minimum de 10%.

Les toitures terrasses ou végétalisées sont autorisées.

Les panneaux de production d'énergie renouvelable en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement immédiat et au site.

4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois leur réalisation est assujettie aux prescriptions suivantes :

*** sur voie publique :**

Elles ne devront pas dépasser 2 m, et doivent être constituées d'une haie végétale ou d'un grillage doublé d'une haie végétale d'essences locales mélangées.

*** sur limites séparatives :**

Elles seront constituées par une haie végétale d'essences locales mélangées, doublées ou non d'un grillage.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

1. Plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées.

2. Espaces libres – Plantations

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales mélangées.

Des écrans de verdure d'essences locales mélangées suffisamment fournis masqueront les aires de stockage.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Non règlementé.

ARTICLE UX 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

TITRE II -
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU 1

ARTICLE AU1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1** - Les constructions et installations à usage industriel et d'entrepôts,
- 2** - Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 3** - Les constructions et installations à usage artisanal et commercial à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 4** - Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 5** - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 6** - Les dépôts de matériaux et de véhicules.

ARTICLE AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

Toute construction ou installation autorisée à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement, en une ou plusieurs opérations, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements suffisamment dimensionnés pour l'ensemble de la zone, s'inscrivant au final dans un schéma d'organisation sur l'ensemble de la zone concernée conformément aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU.

2.1. Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins, qu'elles ne dépassent pas une surface de plancher de 150 m².

2.2. Les constructions et installations à vocation industrielle ou artisanale et leurs extensions à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'environnement, la conservation des sites et monuments ou bien que des dispositions soient prises pour en réduire les effets.

2.3. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à condition qu'ils s'intègrent à une construction (habitation ou annexe) et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

2.4. Les annexes à condition qu'elles soient liées à une construction à usage d'habitation.

2.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.6. Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires aux aménagements routiers à condition que les talus soient végétalisés.

ARTICLE AU1 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu par application de la réglementation en vigueur.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Au niveau de la RD 920, tout accès nouveau en dehors de ceux prévus par emplacement réservé est interdit.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes : largeur minimale de chaussée à double sens : 3 mètres.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

Les voies se terminant en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale par un espace public permettant aux véhicules, notamment ceux assurant la sécurité, la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, de faire demi-tour.

Un cône de vision doit être gardé aux carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Dans chaque opération, des circulations douces accompagnées d'une trame verte, pourront être mises en place de manière compatible avec les schémas d'orientation d'aménagement et de programmation, pour permettre soit la création de liaisons nouvelles, soit le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

Elles devront être en liaison avec les cheminements piétons existants sur les parcelles voisines, où avec ceux envisagés à proximité.

Ces cheminements passeront obligatoirement par l'espace central de l'opération, afin de mettre ces espaces "en réseau", d'une opération à l'autre.

ARTICLE AU1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

La desserte incendie sera assurée par des points d'eau identifiés conformément à la réglementation et plus particulièrement au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées

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

En l'absence de réseau public d'assainissement desservant l'unité foncière, ou en cas de réseau insuffisant, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement répondront aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Le système d'assainissement non collectif pourra, à l'initiative de l'utilisateur, être conçu de manière à être facilement court-circuité lors de la mise en place du réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux non traitées et des eaux traitées est interdite dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau. Pour les eaux traitées et dans des conditions bien spécifiques, le rejet dans le milieu hydraulique superficiel peut être autorisé.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

2.3. Autres réseaux :

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE AU1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non règlementé.

ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Les constructions doivent être implantées :

- **Pour la RD 22 :**
 - 15 mètres minimum de l'axe de la voie,

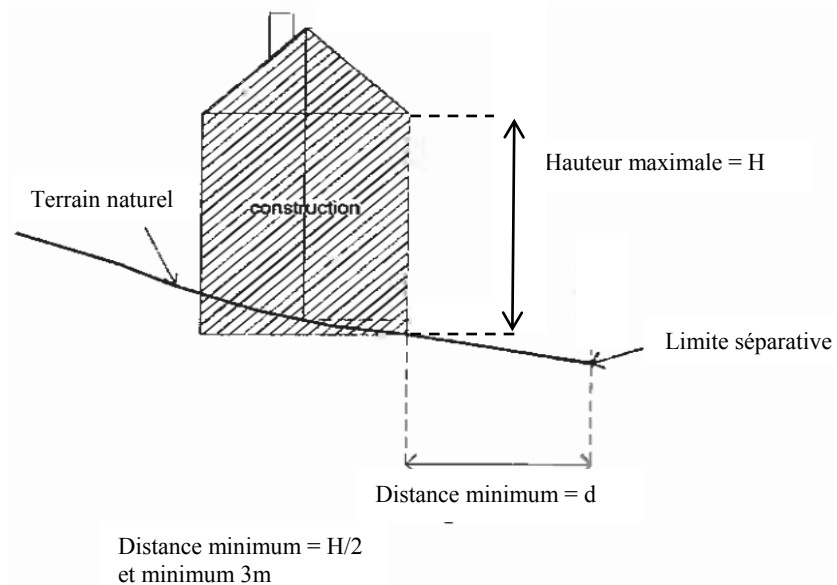
- **Pour les autres routes départementales :**
 - à 15 mètres minimum de l'axe de la voie,
- **Pour les autres voies et emprises publiques :**
 - à l'alignement d'au moins une voie ou emprise publique existante ou à créer,
 - soit avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies.

2. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les constructions ou installations publiques, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent, et en fonction de la topographie des terrains.

ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1. Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit en recul par rapport aux limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée du sol naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Dans le cas où l'opération concerne la totalité d'un îlot, le recul sera défini au vu du projet en fonction de la nature des constructions,
- Pour les bâtiments publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE AU1 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions est fixée 7 mètres.

3. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

4. Les ouvrages publics et d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article 11. Il doit être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant son insertion dans le site.

2. Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants et au site environnant.

L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin et en harmonie entre elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

3. Toitures

Le matériau utilisé sera l'ardoise ou un matériau similaire (forme et couleur) respectant la couleur de l'ardoise.

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux de production d'énergie renouvelable, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique (forme et couleur) de la majorité des toitures existantes, et leur pente sera au minimum de 60%, y compris pour les annexes.

Tout élément technique extérieur en toiture et en particulier les capteurs solaires, les antennes TV et les paraboles doivent s'intégrer au site (de teinte grise) et faire partie intégrante de la composition architecturale.

Ils seront conçus et implantés avec soin afin d'assurer une intégration optimale au bâti.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

Les toitures terrasses partielles pourront être autorisées sous réserve de s'intégrer dans l'environnement des toitures traditionnelles existantes.

4. Clôtures

Les clôtures sur rue devront être sobres, simples et homogènes, en harmonie avec la construction. Elles seront soit :

- constituées d'un mur plein en pierre ou enduit d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- végétales,

Les équipements tels que coffret EDF, boîtes aux lettres, interphone, ... seront intégrés dans la partie maçonnée des clôtures.

5. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE AU1 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

2. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment par référence aux normes habituelles ci-après :

2.1. Constructions à usage d'habitation

- une place de stationnement par tranche entière de 80 m² de surface de plancher à construire avec au minimum une place par logement,
- *Logements aidés par l'Etat* : 1 place par logement.
- *Dans les opérations d'ensemble* : il sera rajouté en plus, 2 places pour 10 logements, au niveau des espaces collectifs de l'opération.

ARTICLE AU1 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

1. Plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées.

2. Espaces libres – Plantations :

Les essences locales de feuillus et d'arbustes seront majoritaires dans les plantations.

Une liste d'essences est conseillée : aulne, charme, châtaignier, chêne pédonculé, érable sycomore, frêne commun, hêtre, merisier, noyer, tilleul à grandes feuilles, érable champêtre, noisetier, saule marsault, saule blanc, viorne obier, aubépine, cornouiller sanguin, églantier, fusain d'Europe, groseillier sauvage, troène des bois, viorne lantane.

Les murets de pierres sèches et les haies végétales le long des cheminements seront conservés ou bien s'ils doivent en partie être détruits, ils seront reconstitués à un autre endroit sur la limite et pour un linéaire équivalent.

Dans les opérations d'ensemble, un espace commun sera aménagé conformément aux orientations d'aménagement et de programmation. Cet espace sera planté d'essences locales et aménagé en espace public.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées afin de composer un écrin végétal à l'urbanisation.

ARTICLE AU1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Non règlementé.

ARTICLE AU1 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

TITRE III -
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites :

1.1. Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.

1.2. Dans les espaces concernés par la protection L.151-19 du code de l'urbanisme au titre de la préservation des éléments de patrimoine bâti, tout aménagement ayant pour effet de détruire ou détériorer ces éléments ou de leur porter atteinte.

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

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

1.1. Dans tous les secteurs :

1.1.1. Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées sous conditions :

- d'une implantation à proximité immédiate de l'habitation, ces annexes devant avoir un usage de local accessoire de l'habitation de part leur fonctionnement,
- de ne pas compromettre l'activité agricole en ne générant pas d'augmentation conséquente des distances de réciprocités.

1.1.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1.1.3. Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1.1.4. Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires aux aménagements routiers à condition que les talus soient végétalisés, ainsi que ceux nécessaires à la vocation de la zone et liés à la gestion des eaux.

1.2. Dans les secteurs A :

1.2.1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (habitat et activités), ainsi que leurs extensions et leurs annexes et les gîtes.

1.2.2. Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.3. Dans les secteurs Ap et Am :

1.3.1. L'extension des constructions d'habitation existantes à condition de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher existante et avec un maximum de surface de plancher (existante + créée) de 200 m², y compris l'existant, à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

1.3.2. Le changement de destination des bâtiments repérés par une étoile sur le document graphique et sous condition que ces bâtiments soient desservis par les réseaux, la voirie et ne nuisent pas à l'activité agricole, ni à la qualité paysagère du site.

1.3.3. Les abris pour l'exploitation agricole d'une superficie maximale de 50 m², sont autorisés, dès lors qu'ils sont ouverts sur 1 côté minimum, qu'ils ne nécessitent ni électricité, ni eau potable et que par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.3.4. Les exhaussements et affouillements de sols à des fins autres que voirie, à condition que les talus soient végétalisés,

1.3.5. L'extension des bâtiments agricoles existants.

1.4. Dans le secteur Am :

1.4.1. Les serres nécessaires à l'activité de maraîchage.

1.5. Dans les secteurs impactés par le PPRI :

1.5.1. Les constructions et installations autorisées seront conformes à l'ensemble des règles du PPRI joint en annexe.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées 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 ne pas entraîner de gêne pour la circulation.

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, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout accès direct à la RD 920 en dehors de ceux existants, ou des emplacements réservés, est interdit

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, soit desservie par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

Les gîtes et location doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

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

En l'absence de réseau public d'assainissement desservant l'unité foncière, ou en cas de réseau insuffisant, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement répondront aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux non traitées et des eaux traitées est interdite dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau. Pour les eaux traitées et dans des conditions bien spécifiques, le rejet dans le milieu hydraulique superficiel peut être autorisé.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

1. Les constructions doivent s'implanter :

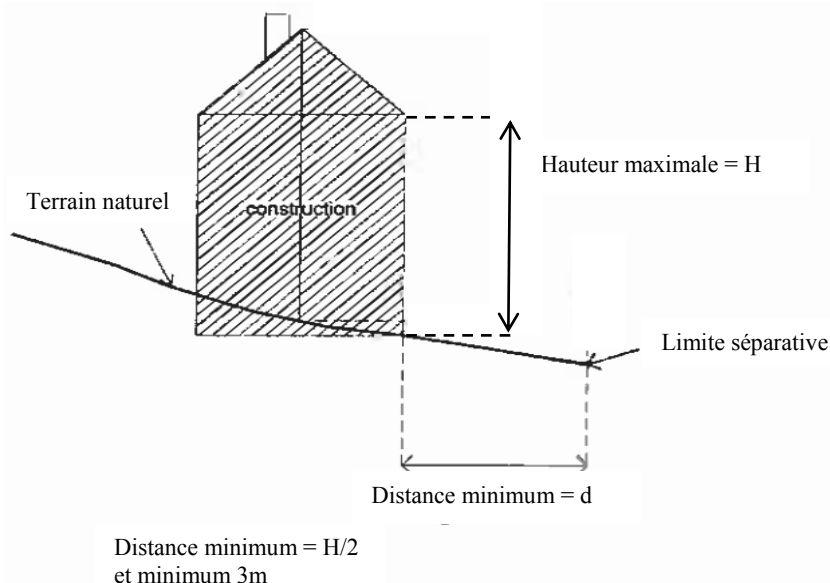
- à une distance au moins égale à 25 m de l'axe de la RD 920,
- à 15 m minimum de l'axe des autres routes départementales,
- à 10 m minimum de l'axe des voies communales,
- à 3 m minimum de l'emprise des chemins ruraux.

3. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics et pour des raisons de configuration de parcelle, de topographie ou d'implantation d'ouvrages collectifs.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes.

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

1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée du sol naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout du toit, et jamais inférieure à 3 mètres.



2. Des implantations différentes pourront être autorisées pour l'extension des bâtiments existant à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics et pour des raisons de configuration de parcelle, de topographie ou d'implantation d'ouvrages collectifs.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur A : non réglementé.

Dans le secteur Ap :

Pour les extensions de constructions existantes à usage d'habitation, l'emprise au sol ne dépassera pas au total, 50% de l'unité foncière.

L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante sera appréciée au regard du caractère accessoire lié à l'usage de cette annexe. Une emprise au sol trop importante au regard des constructions existantes ne justifiera plus la qualification d'annexe du projet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2. Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- * pour les bâtiments à usage d'habitation : 9 mètres,
- * pour les bâtiments à usage d'activité agricole : 12 mètres.

Les annexes des constructions d'habitations existantes ne devront pas dépasser 5 mètres au faîtage.

3. Des dépassements sont autorisés pour des ouvrages techniques nécessités par l'activité.

4. La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération, même s'il sort du cadre fixé par le présent article. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et illustrant son insertion dans le site.

La rénovation des constructions existantes sera faite en respectant l'architecture, les matériaux et les couleurs du bâtiment d'origine.

1. Terrassements

Les implantations de constructions et leurs terrassements seront adaptés au terrain et aux courbes de niveau. Les dénivelés seront soit bâtis avec des murs en pierres ou enduits, soit des enrochements végétalisés, soit végétalisés.

2. Façades

Les constructions, les annexes et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants et au site environnant.

Les éléments d'architecture ancienne dans les façades, lors d'aménagements, doivent être conservés et restaurés.

L'usage du bois est autorisé pour toutes les constructions ainsi que le bardage métallique pour les bâtiments agricoles.

3. Toitures

Pour les habitations :

Le matériau utilisé sera l'ardoise ou un matériau similaire (forme et couleur) respectant la couleur de l'ardoise.

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux de production d'énergie renouvelable, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique (forme et couleur) de la majorité des toitures existantes, et leur pente sera au minimum de 60%, y compris pour les annexes.

Des pentes différentes peuvent être admises dans le cadre de restauration, des réfections à l'identique, d'extension et afin de maintenir ou de compléter des ensembles architecturaux existants.

Tout élément technique extérieur en toiture et en particulier les capteurs solaires, les antennes TV et les paraboles doivent s'intégrer au site et faire partie intégrante de la composition architecturale. Ils seront conçus et implantés avec soin afin d'assurer une intégration optimale au bâti.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

Les toitures terrasses partielles pourront être autorisées sous réserve de s'intégrer dans l'environnement des toitures traditionnelles existantes.

Pour les bâtiments agricoles :

Le matériau utilisé pour les bâtiments existants et leurs extensions, sera l'ardoise, la lauze ou un matériau similaire (forme et couleur) respectant la couleur de l'ardoise, ils auront une pente de toiture minimum de 60%.

Pour les bâtiments neufs, d'autres types de toitures sont autorisés. Ils auront la couleur de l'ardoise et une pente minimum de 10%.

Les panneaux de production d'énergie renouvelable en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la pente du toit ainsi qu'à l'environnement immédiat et au site.

Dans le secteur Am, les tunnels et serres plastiques sont autorisés à condition d'être conforme au PPRI.

4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas de réalisation d'une clôture, les éléments la composant seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

Les clôtures végétales seront privilégiées pour permettre la libre circulation de la faune et plus particulièrement le long des ruisseaux et des continuités écologiques et devront être constituées d'essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

6. Extensions et annexes

Le traitement architectural de l'extension ou de l'annexe devra, par la nature des matériaux utilisés, leur couleur, leur qualité s'harmoniser avec le bâti existant, ancien ou récent.

7 Eléments préservés au titre de l'article L.151-19 (élément bâti, etc..) du Code de l'Urbanisme :

Les éléments du patrimoine (château, porche, lavoir, sécadou, maisons de vigne...) reportés sur le document graphique, devront être valorisés. Les aménagements et matériaux employés pour leur réhabilitation, devront respecter le caractère originel.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues. Les sujets isolés de qualité seront également à préserver.

La création d'accès nouveaux dans ces haies n'est possible que si aucune autre solution technique équivalente n'est envisageable. Un linéaire identique à la partie coupée sera replanté.

2. Plantations :

La plantation de haies végétales d'essences locales est à privilégier le long des cheminements piétons, des ruisseaux, fossés mères et entre les bosquets existants pour créer des continuités écologiques.

3. Ecran végétal autour des bâtiments agricoles :

Des plantations d'accompagnement autour des constructions et installations agricoles seront réalisées soit sous forme de bosquet, soit avec des haies végétales d'essences locales mélangées. Cette intégration paysagère des bâtiments fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

ZONE N

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdits :

1.1- Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.

1.2. Dans les espaces concernés par la protection L.151-19 du code de l'urbanisme au titre de la préservation des éléments de patrimoine bâti, tout aménagement ayant pour effet de détruire ou détériorer ces éléments ou de leur porter atteinte.

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

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Dans tous les secteurs :

2.1.1. Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.1.2. Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires aux aménagements routiers à condition que les talus soient végétalisés, ainsi que ceux nécessaires à la vocation de la zone et liés à la gestion des eaux.

2.1.3. Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées sous conditions :

- d'une implantation à proximité immédiate de l'habitation, ces annexes devant avoir un usage de local accessoire de l'habitation de part leur fonctionnement,
- de ne pas compromettre l'activité agricole en ne générant pas d'augmentation conséquente des distances de réciprocités.

2.1.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.1.5. Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.2. Dans le secteur N :

2.2.1. L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à usage d'habitat à condition de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher existante et avec un maximum de surface de plancher totale (existante + créée) de 200 m², et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

2.2.2. Les extensions de bâtiments agricoles,

2.2.3. Le changement de destination, des bâtiments repérés par une étoile sur le document graphique et sous condition que ces bâtiments soient desservis par les réseaux, la voirie et ne nuisent pas à la qualité paysagère du site, et sous réserve de ne pas créer de gêne à l'activité agricole

2.2.4. Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

2.3. Dans le secteur Nh :

2.3.1. Les constructions nouvelles à vocation d'habitat ou d'artisanat et leurs annexes, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site,

2.3.2. L'aménagement et l'extension des constructions existantes ainsi que leurs annexes, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site,

2.3.3. Le changement de destination des constructions existantes, à usage d'habitation ou artisanal, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

2.4. Dans les secteurs impactés par le PPRI :

2.4.1. Les constructions et installations autorisées seront conformes à l'ensemble des règles du PPRI joint en annexe.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées 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 ne pas entraîner de gêne pour la circulation.

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, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, soit desservie par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

Les gîtes et location doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

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

En l'absence de réseau public d'assainissement desservant l'unité foncière, ou en cas de réseau insuffisant, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement répondront aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux non traitées et des eaux traitées est interdite dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau. Pour les eaux traitées et dans des conditions bien spécifiques, le rejet dans le milieu hydraulique superficiel peut être autorisé.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation). Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Les constructions doivent s'implanter :

- à une distance au moins égale à 25 m de l'axe de la RD 920,
- à 15 m minimum de l'axe des autres routes départementales,
- à 8 m minimum de l'axe des autres voies.

3. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics et pour des raisons de configuration de parcelle, de topographie ou d'implantation d'ouvrages collectifs.

4. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes.

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

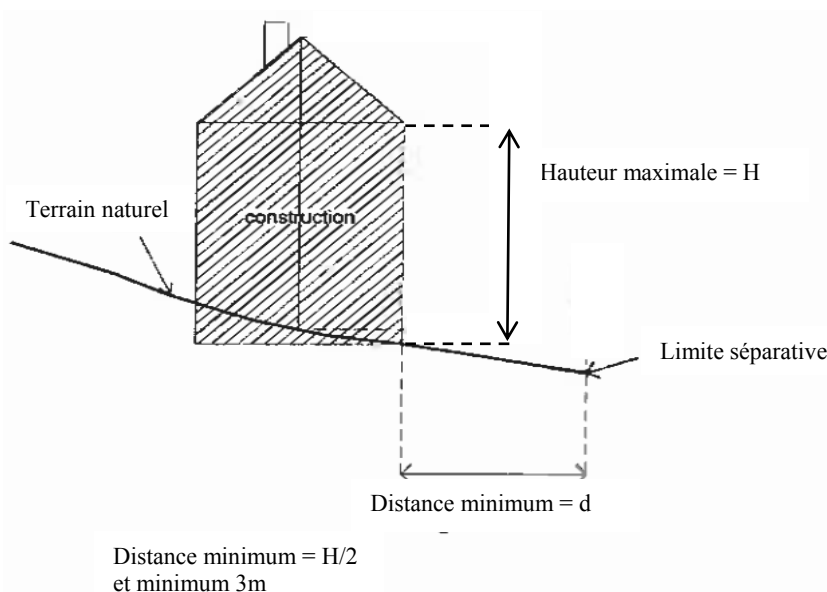
1. Les constructions et leurs annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative,

- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée du sol naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout du toit, et jamais inférieure à 3 mètres.

2. Des implantations différentes pourront être autorisées pour l'extension des bâtiments existant, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics et pour des raisons de configuration de parcelle, de topographie ou d'implantation d'ouvrages collectifs.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes.



ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les extensions de constructions existantes à usage d'habitation, l'emprise au sol ne dépassera pas 50% de l'unité foncière.

L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante sera appréciée au regard du caractère accessoire lié à l'usage de cette annexe. Une emprise au sol trop importante au regard des constructions existantes ne justifiera plus la qualification d'annexe du projet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2. Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- * pour les bâtiments à usage d'habitation : 9 mètres,
- * pour les bâtiments à usage d'activité agricole : 12 mètres.

Les annexes des constructions d'habitations existantes ne devront pas dépasser 5 mètres au faîtage.

3. Des dépassements sont autorisés pour des ouvrages techniques nécessités par l'activité.

4. La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération, même s'il sort du cadre fixé par le présent article. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et illustrant son insertion dans le site.

La rénovation des constructions existantes sera faite en respectant l'architecture, les matériaux et les couleurs du bâtiment d'origine.

2. Terrassements

Les implantations de constructions et leurs terrassements seront adaptés au terrain et aux courbes de niveau. Les dénivelés seront soit bâtis avec des murs en pierres ou enduits, soit des enrochements végétalisés.

3. Façades

Les constructions nouvelles, les annexes et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants et au site environnant.

Les éléments d'architecture ancienne dans les façades, lors d'aménagements, doivent être conservés et restaurés.

L'usage du bois est autorisé.

4. Toitures

Pour les habitations :

Le matériau utilisé sera l'ardoise ou un matériau similaire (forme et couleur) respectant la couleur de l'ardoise.

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux de production d'énergie renouvelable, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique (forme et couleur) de

la majorité des toitures existantes, et leur pente sera au minimum de 60%, y compris pour les annexes.

Des pentes différentes peuvent être admises dans le cadre de restauration, des réfections à l'identique, d'extension et afin de maintenir ou de compléter des ensembles architecturaux existants. Tout élément technique extérieur en toiture et en particulier les capteurs solaires, les antennes TV et les paraboles doivent s'intégrer au site et faire partie intégrante de la composition architecturale. Ils seront conçus et implantés avec soin afin d'assurer une intégration optimale au bâti.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

Les toitures terrasses partielles pourront être autorisées sous réserve de s'intégrer dans l'environnement des toitures traditionnelles existantes.

Pour les bâtiments agricoles :

Le matériau utilisé pour les bâtiments existants et leurs extensions, sera l'ardoise, la lauze ou un matériau similaire (forme et couleur) respectant la couleur de l'ardoise, ils auront une pente de toiture minimum de 60%.

Pour les bâtiments neufs, d'autres types de toitures sont autorisés. Ils auront la couleur de l'ardoise et une pente minimum de 10%.

Les panneaux de production d'énergie renouvelable en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la pente du toit ainsi qu'à l'environnement immédiat et au site.

5. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas de réalisation d'une clôture, les éléments la composant seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

Les clôtures végétales seront privilégiées pour permettre la libre circulation de la faune et plus particulièrement le long des ruisseaux et des continuités écologiques et devront être constituées d'essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques sont prosrites.

7. Extensions et annexes

Le traitement architectural de l'extension ou de l'annexe devra, par la nature des matériaux utilisés, leur couleur, leur qualité s'harmoniser avec le bâti existant, ancien ou récent.

8 Eléments préservés au titre de l'article L.151-19 (élément bâti, etc..) du Code de l'Urbanisme :

Les éléments du patrimoine (lavoir, sécadou, maisons de vigne...) reportés sur le document graphique, devront être valorisés. Les aménagements et matériaux employés devront respecter le caractère originel.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues. Les sujets isolés de qualité seront également à préserver.

La création d'accès nouveaux dans ces haies n'est possible que si aucune autre solution technique équivalente n'est envisageable. Un linéaire identique à la partie coupée sera replanté.

2. Plantations :

La plantation de haies végétales d'essences locales est à privilégier le long des cheminements piétons, des ruisseaux, fossés mères et entre les bosquets existants pour créer des continuités écologiques.

3. Ecran végétal autour des bâtiments :

Des plantations d'accompagnement autour des constructions seront réalisées soit sous forme de bosquet, soit avec des haies végétales d'essences locales mélangées. Cette intégration paysagère des bâtiments fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.