

# COMMUNE DE MARGAUX

---

## DÉCLARATION DE PROJET ET MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### RÈGLEMENT D'URBANISME



P.L.U. APPROUVE par  
délibération du Conseil Municipal  
LE : 16 OCTOBRE 2013

Mise en compatibilité du PLU  
soumis à Enquête Publique  
DU : 16/06/2017 AU 17/07/2017

P.L.U. mis en compatibilité par  
délibération du Conseil Municipal  
LE : 5 SEPTEMBRE 2017

*Architectes D.P.L.G.*

*Urbanistes D.E.S.S.*

*Paysagistes D.P.L.G.*

38, quai de Bacalan  
33300 BORDEAUX

Tel : 05 56 29 10 70

Email :  
[contact@agencemetaphore.fr](mailto:contact@agencemetaphore.fr)



*Affaire n°16-41e*



# SOMMAIRE

## DEFINITIONS

## DISPOSITIONS GENERALES

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U » p 4

|                                                      |      |
|------------------------------------------------------|------|
| Dispositions applicables à la zone Ua                | p 5  |
| Dispositions applicables à la zone Ub et secteur Ubp | p 19 |
| Dispositions applicables à la zone Ue                | p 32 |
| Dispositions applicables à la zone Uy                | p 43 |

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES à URBANISER « AU » p 53

|                                        |      |
|----------------------------------------|------|
| Dispositions applicables à la zone AU  | p 54 |
| Dispositions applicables à la zone 1AU | p 62 |
| Dispositions applicables à la zone 2AU | p 66 |

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE « A » et secteurs Ah, Ap, An p 68

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE NATURELLES « N » et secteurs Ne, NLn et Ntn p 82

## **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

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

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

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

Les emplacements réservés et les espaces boisés classés sont repérés sur les documents graphiques.

### **Dispositions générales :**

Dans toutes les zones et secteurs sont autorisées les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

**ZONES URBAINES**

**ZONES U**



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

Caractère de la zone UA :

**La zone UA comprend les parties actuellement urbanisées et équipées de la commune, présentant un caractère ancien et patrimonial à préserver. Elle comporte un tissu de commerces et services de proximité à conforter.**

**La zone UA comprend un secteur UAt destiné à la réalisation d'un équipement oenotouristique.**

### Rappels

*Par délibération du Conseil Municipal, les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en application de l'article R.421-12-d du Code de l'Urbanisme.*

*« Art. \*R. 421-28. – Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :*

*.../...*

*« e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.*

*La démolition totale des **constructions anciennes mentionnées au plan** par une teinte rouge portée sur l'immeuble, en application des articles L.123-1-5-7 et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme, est interdite « pour des motifs d'ordre culturel et historique »; l'article 11 définit les «prescriptions de nature à assurer leur protection». Une démolition partielle pourra être autorisée pour l'adaptation des bâtiments.*

*La zone est soumise au risque retrait-gonflement des sols argileux et au risque sismique (annexes du présent règlement).*

*Les règles de débroussaillage s'appliquent (article L 322-3 du code forestier).*

### **ARTICLE UA 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, à destination de :
  - industrie,
  - exploitation agricole sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2,
  - activité forestière,
  - fonction d'entrepôt,
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration,
- Les activités bruyantes,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains de sports ou de loisirs motorisés,
- Les dépôts de toute nature dont les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction.

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.) (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions sont interdites, sauf :

- l'extension mesurée des bâtiments existants (contiguë à ceux-ci), dans la limite de 50m<sup>2</sup> de S.H.O.B., à la date d'approbation du P.L.U.
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- Les aires de jeux dont les piscines, non couvertes,
- Le stationnement lié à l'occupation sur l'unité foncière, conformément à l'article 12.
- Une annexe couverte ou fermée (garage, jardin, chai, ...) d'une emprise maximale de 25 m<sup>2</sup>

En outre, dans ces espaces verts, toute modification du site, remblais ou déblais (en dehors des emprises à bâtir), quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme, en application du décret du 5 janvier 2007.

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

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

- Les logements nouveaux sont admis sous condition de disposer d'un local à poubelles implanté sur la parcelle ou dans l'œuvre.
- L'extension des installations agricoles et la réutilisation d'anciens bâtiments agricoles (chais, entrepôts...) peuvent être autorisées si l'aménagement n'altère pas le patrimoine ou les espaces protégés et n'aggrave pas les nuisances au voisinage ;
- les installations classées soumises à déclaration uniquement, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- l'extension des bâtiments destinés à l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient liés à la viticulture et qu'ils ne soient pas destinés à recevoir des animaux, ni de stockage de produits dangereux.
- La création de commerces et de restaurants, sous réserve de disposer, sur la parcelle, de locaux ou d'espaces dédiés au stockage des ordures ménagères avant collecte (locaux poubelles à containers); l'espace doit être dimensionné suivant l'importance des besoins engendrés par le projet ;
- La création d'activités commerciales développées sur les propriétés et par les propriétaires des installations agricoles.

En bordure des ruisseaux et fossés, dans la trame non aedificandi portée au plan :

Des zones non aedificandi suivantes doivent être respectées pour l'implantation de toute construction :

Emissaires et cours d'eau busés,

- 4 mètres au total pour les émissaires (busés ou à ciel ouvert),
- 4 mètres au total centrés sur l'axe de la conduite pour les cours d'eau busés,

Cours d'eau à ciel ouvert,

- 10 mètres de part et d'autre du haut de la berge pour les cours d'eau principaux,
- 5 mètres de part et d'autre du haut de la berge pour les cours d'eau secondaires.

Les clôtures ou parties de clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement de l'eau et les clôtures non démontables pour l'entretien des berges ou banquettes doivent être disposées suivant le même recul.

## ARTICLE UA 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Lorsque l'accès à des groupements de logements comporte un dispositif de fermeture, ce dernier doit permettre le passage des secours.

### 2. Voirie

Les voies en cul de sac de plus de 60 m doivent permettre le retournement et le croisement des engins de secours.

Les voies sous porche ou pont doivent permettre le passage des engins de secours, le gabarit étant de 3 m en largeur et 3,5 m en hauteur.

### Voirie publique :

L'emprise de voirie doit être de 6,00m au minimum.

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

### Voies privées ouvertes au public

L'emprise de voirie de plus de 60,00m de long doit être de 6,00m au minimum.

L'emprise de voirie de moins de 60,00m de long doit être de 4,00m au minimum.

Pour les voies privées en cul de sac desservant un seul logement il est admis que la bande de roulement ne fasse que 3 m de large lorsque le retournement est rendu possible sur la parcelle.

Les voies en impasse doivent comporter un espace de demi-tour pour garantir la sortie de tous véhicules en marche avant sur la voirie publique.

Les voies privées ouvertes au public en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou, à titre définitif pour des raisons techniques ; dans ce cas elles seront le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées au passage du matériel de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

### De plus des prescriptions sont portées graphiquement au plan de zonage :

- Les liaisons piétons ou cyclables à créer ou à maintenir indiquées au plan par des ronds rouges pleins.
  - Les accès à respecter, prioritairement, en cas d'aménagement.
- Le positionnement des parcours et des accès peut être l'objet d'adaptations en fonction de la nature des aménagements et des contraintes de sécurité.

Les accès et la voirie doivent être conformes au document graphique lorsqu'il impose la réalisation de certaines liaisons dont sont fixées la nature (voie de circulation, piste cyclable, cheminement piéton...) et le cas échéant les caractéristiques (emplacements réservés ou tracés de voirie).

## **ARTICLE UA 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1. Eau potable :**

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone à usage d'habitation ou abritant du personnel doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

### **2. Assainissement :**

#### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de pouvoir techniquement se raccorder au réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public lorsque cela sera réalisable.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou viticoles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement approprié après avis de services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### **b) Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau pluvial de collecte, si celui-ci existe, pourra être autorisé sous contrôle du gestionnaire.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Si un réseau collectif existe, il doit être tel qu'il garantisse l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales devront être soit stockées, soit infiltrées sur l'opération. Des ouvrages de rétention devront être aménagés et suffisamment dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par l'opération d'aménagement et de construction.

Les eaux pluviales provenant des toitures, des terrasses, et des plages de piscines devront être infiltrées sur la parcelle privative ou dans le collecteur public s'il existe selon les prescriptions du gestionnaire.

Les eaux pluviales provenant des aires de circulation et de stationnement doivent être rejetées à débit régulé vers le réseau public d'assainissement pluvial, lorsque celui-ci est suffisant ; il pourra être exigé la réalisation d'un dispositif de stockage et de régulation sur l'unité foncière. A défaut de réseau public existant ou suffisamment dimensionné, ces eaux seront infiltrées sur la parcelle privative après un pré traitement.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversée dans le réseau eaux usées.

### **3. Electricité - Téléphone - Télédistribution :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain lorsque les réseaux sont déjà enterrés.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, les réseaux seront obligatoirement enterrés et réalisés à la charge de l'aménageur.

## **ARTICLE UA 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

## **ARTICLE UA 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Une implantation différente peut être acceptée,

- lorsqu'une protection d'espace vert protégé est portée au plan à l'alignement ; dans ce cas l'implantation se fait au-delà de l'espace vert,
- pour l'extension de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées : l'extension de la construction peut se faire sur la ligne d'implantation de fait de la façade sur la voie.
- pour les annexes et les piscines,
- pour les séquences urbaines constituées d'immeubles implantés en recul ; dans ce cas le recul d'implantation de la façade côté rue n'excédera pas le recul de l'un des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes.
- pour la transformation ou la surélévation de bâtiments existants,
- lorsque la parcelle est bordée par deux voies opposées, dans ce cas le choix de la voie sur laquelle l'implantation doit être faite à l'alignement, peut être imposé.
- pour les constructions et travaux des réseaux, si elle est justifiée par des conditions techniques.

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements futurs prévus des voies) ; toutefois, les portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

### **Dans le secteur UA1**

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées et des espaces publics, soit avec un retrait minimum de 5 mètres.

Pourront déroger à la disposition ci-dessus, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.
- Les constructions qui s'inscrivent dans le prolongement d'un bâtiment existant implanté en retrait de la limite d'emprise, sous réserve que ces constructions s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.

## **ARTICLE UA 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans une bande de 25,00 comptée à partir de l'alignement,

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en recul des limites.
- Lorsque la construction ou partie de construction est implantée en recul de limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire, qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà d'une bande de 25,00 mètres comptée à partir de l'alignement,

- Les constructions d'une hauteur supérieures à 3,00m doivent être implantées en recul de la limite séparative ; la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devra être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres.

Dispositions particulières,

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les piscines non couvertes. Elles doivent être implantées à 4 mètres au moins des limites séparatives, ainsi que des voies publiques ou privées. Cette distance de 4 mètres se décompte depuis la limite de propriété jusqu'au bord du bassin.
- Les saillies telles que débords de toit, contreforts, balcons, moulures peuvent être autorisées dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative. Ces saillies ne doivent pas avoir une emprise supérieure à 1 mètre.

#### **Dans le secteur UA<sub>t</sub>**

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives le retrait sera au minimum de 3 m en tout point du bâtiment.

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

Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.

#### **ARTICLE UA 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de la parcelle.

Ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol les piscines non couvertes et les installations techniques enterrées.

#### **ARTICLE UA 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage de toiture, par rapport au niveau du sol naturel.

La hauteur est limitée à 3,50 m à l'acrotère pour les annexes qui seraient couvertes par une toiture terrasse.

Lors d'un réaménagement, de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, la hauteur d'origine pourra être maintenue si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée.

#### **Dans le secteur UA<sub>t</sub>**

Par rapport au niveau du sol naturel, la hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres au faîtage de toiture ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

## ARTICLE UA 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article R.123-11-h du C. de l'U.)

« Art. \*R. 111-21 – 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.

### A - L'ENTRETIEN ET LA TRANSFORMATION DES IMMEUBLES PROTEGES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

#### IMMEUBLES ANCIENS CONSTITUTIFS DU VILLAGE, IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE

Le plan de zonage comporte deux catégories de protection,

- 1<sup>ère</sup> catégorie : Le bâti exceptionnel protégé
- 2<sup>ème</sup> catégorie : le bâti remarquable ou constitutif de l'ensemble urbain, protégé

*On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles, notamment les grandes maisons d'architecture traditionnelle constitutives du village dont certaines d'entre elles datent au moins du XVIIème siècle.*

**Les constructions traditionnelles protégées sont mentionnées au plan par une teinte violette (bâti exceptionnel) ou par un encadré violet (bâti remarquable ou constitutif de l'ensemble urbain) portés sur l'immeuble, en application des articles L.123-1-5-7 et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme,**

1. L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble
2. La démolition totale des **constructions anciennes mentionnées au plan par une teinte violette (bâti exceptionnel) ou par un encadré violet (bâti remarquable ou constitutif de l'ensemble urbain)**, en application des articles L.123-1-5-7 et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme, est interdite « pour des motifs d'ordre culturel et historique »; l'article 11 définit les « prescriptions de nature à assurer leur protection. ». Des démolitions partielles pourront être autorisées si elles ne portent pas atteinte à l'architecture de l'édifice et à la continuité du bâti sur rue.

***Une distinction entre les immeubles identifiés « bâti exceptionnel » et « bâti remarquable ou constitutif de l'ensemble urbain » sera développée, en cours de rédaction et mise au point, après débat le 8 Mars 2012 .***

#### la maçonnerie, (aspect extérieur des façades)

La maçonnerie de pierre (ou de pierre et d'enduit) doit être préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées à l'identique (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Maçonnerie enduite : sauf dispositions particulières, les enduits sont de ton clair, en excluant les couleurs vives.

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) doit être respectée.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de devantures commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade.

La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) pourra être interdite.

### Les couvertures

Les couvertures doivent être réalisées en tuile canal ou romane-canal et doivent être entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. Les tuiles « mécaniques » (tuiles à emboîtement dites « de Marseille » et romanes) sont admises si le bâtiment est conçu à cet effet (pente de toit).

L'ardoise est autorisée pour les bâtiments conçus à cet effet (pente de toit).

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, ton brique, terre-cuite naturelle ou ardoise naturelle.

Les châssis de toiture ou les tuiles transparentes doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

### Menuiseries extérieures des portes et fenêtres

L'aluminium apparent d'aspect métallique naturel, pour le remplacement ou la création des volets et portes, est proscrit.

Pour les fenêtres, les couleurs sont celles qui sont agréées par les Bâtiments de France.

Les couleurs vives sont interdites.

### Fermetures et volets

Les volets et portails en aspect PVC apparent sont interdits sur le bâti protégé identifié au plan.

Les volets roulants avec coffres en saillie extérieurs sont interdits.

Les volets et portails roulants avec coffres en saillie sont interdits.

### Les détails

Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture etc.... doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle.

Les sculptures, décors, etc.... doivent être préservés.

La pose de nouvelles marquises, en façade sur l'espace public, est interdite.

Les descentes de dalles et les gouttières en PVC gris sont interdites.

### Les murs de clôture

Les murs de clôture identifiés seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce, au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les aspects PVC, acier galvanisé ou aluminium apparents sont proscrits.

Les clôtures en pierre doivent être maintenues et, en cas de nécessité, être reconstruites en l'état avec les mêmes matériaux, ou en respectant l'aspect général en façade sur l'espace public.

### Installation des capteurs solaires, des serres solaires, des panneaux photovoltaïques :

Leur intégration devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

Des dispositions différentes aux articles ci-dessus peuvent être admises pour une création architecturale.

## **B - LES CONSTRUCTIONS NEUVES**

Les séquences de cohérence urbaines ou paysagères sont mentionnées par un liseré à denticules rouge au droit du front bâti ou de l'alignement; l'unité architecturale du bâti sera préservée,

- o Par la continuité de front bâti
- o Par la continuité de gabarit
- o Par la continuité de rythme des percements, des bandeaux et corniches

L'expression architecturale, qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine devra présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc...)
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

### **B-1 Lorsque l'architecture s'apparente à l'architecture traditionnelle :**

Les murs de façades doivent être enduits lorsqu'ils sont maçonnés, en dehors des parties éventuellement réalisées en pierre de taille assisée.

Sauf dispositions particulières, les enduits sont de ton clair, en excluant les couleurs vives.

Les couvertures doivent être réalisées :

- en tuile canal ou romane-canal,
- soit en matériaux de ton terre cuite, teinte naturelle (teintes vives exclues).

Les toitures doivent être réalisées :

- soit en toitures en pente couvertes en tuiles canal ou romane-canal
- soit en couvertures à toiture terrasse ; dans ce cas le traitement de la terrasse sera soigné.

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, terre cuite naturelle, ton brique.

Les châssis de toiture ou les tuiles transparentes doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

#### **Menuiseries extérieures des portes et fenêtres**

L'aluminium apparent d'aspect métallique naturel, pour le remplacement ou la création des volets et portes, est proscrit.

Pour les fenêtres, les couleurs sont celles qui sont agréées par les Bâtiments de France.

Les couleurs vives sont interdites.

#### **Fermetures et volets**

Les volets et portails en aspect PVC apparent sont interdits.

Les volets et portails roulants avec coffres en saillie sont interdits.

#### **Les détails**

La pose de nouvelles marquises, en façade sur l'espace public, est interdite.

Les descentes de dalles et les gouttières en PVC gris seront interdites.

## **B-2 - Architecture contemporaine : des dispositions différentes sont admises pour une création architecturale.**

### **B-3- Les clôtures**

*L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique notamment si elle peut causer un danger ou une gêne à la circulation des véhicules.*

Les clôtures sont constituées :

- Soit d'un mur plein de 2 mètres de hauteur maximum.  
Lorsqu'une nouvelle clôture se situe en prolongement d'une clôture maçonnée en mur plein, il pourra être demandé un mur d'aspect équivalent de celui existant sur la parcelle ou la parcelle voisine.
- Soit par des haies vives, doublées éventuellement d'une grille ou grillage, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres.
- Un recul de plantation de 2 mètres doit être respecté depuis la limite du domaine public.
- Soit d'un muret de 0,60 mètre de hauteur maximum surmonté de grilles ou grillage, dont la hauteur totale n'excèdera pas 2,00 mètres.

La construction et la reconstruction de murs pleins de clôture sont interdites en bordure des fossés ou ruisseaux.

### **B-4 - Autres constructions**

Pour les bâtiments à usage d'activités :

Les tons des enduits doivent être de ton clair.

Les bardages doivent être composés dans un projet architectural de qualité.

L'aspect métallique naturel est interdit, le bardage doit être pré-laqué en excluant les couleurs vives.

Les bardages de bois peint sont autorisés dans une couleur nuancée de ton bois ou gris.

Installation de vérandas : l'implantation s'effectuera uniquement sur la façade arrière des bâtiments, le choix des matériaux est libre, et les couleurs vives sont interdites.

## **C - OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE**

Exploitation des énergies renouvelables :

### • Capteurs solaires thermiques par panneaux

a. Bâti exceptionnel protégé en 1<sup>ère</sup> catégorie

Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan réglementaire sont interdits, en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public.

b. Bâti remarquable protégé en 2<sup>ème</sup> catégorie

Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan réglementaire sont interdits, en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public.

Toutefois, en toiture, lorsque la pente est égale ou inférieure à 45° et sur les versants qui ne donnent pas sur l'espace public, l'installation de panneaux peut être admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.

c. Bâti existant non protégé

- Lorsque le bâti est implanté au droit d'un liseré d'unité urbaine,
- Les installations en ajout sont interdits en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public.
- Lorsque le bâti est implanté en dehors d'un liseré d'unité urbaine,
- l'installation de panneaux peut être admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.

d. Bâti neuf

- Les capteurs solaires thermiques doivent être intégrés au projet architectural.

Dans tous les cas, lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

Lorsqu'ils sont admis, en toitures en pentes, les panneaux solaires doivent être installés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.

- Capteurs solaires photovoltaïques, panneaux, tuiles ou ardoises solaires

- a. Bâti exceptionnel protégé en 1<sup>ère</sup> catégorie  
Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan réglementaire sont interdits, en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public.
- b. Bâti remarquable protégé en 2<sup>ème</sup> catégorie  
Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan réglementaire sont interdits, en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public.
- c. Bâti existant non protégé
  - Lorsque le bâti est implanté au droit d'un liseré d'unité urbaine,
  - Les installations en ajout sont interdites en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public, sauf si la toiture est entièrement couverte de tuiles photovoltaïques.
  - Lorsque le bâti est implanté en dehors d'un liseré d'unité urbaine,
  - l'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques peut être admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture ou former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène.
- d. Bâti neuf
  - Les capteurs solaires doivent être intégrés au projet architectural

Dans tous les cas, lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

- Façade solaire : double peau avec espace tampon, en matériaux verriers avec ou sans capteurs intégrés

- a. Bâti exceptionnel protégé en 1<sup>ère</sup> catégorie  
Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan réglementaire est interdit,
- b. Bâti remarquable protégé en 2<sup>ème</sup> catégorie  
Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan réglementaire est interdit, sauf façade arrière ou pignon qui ne seraient pas en covisibilité avec la façade protégée.
- c. Bâti existant non protégé
  - Lorsque le bâti est implanté au droit d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan réglementaire est interdit, sauf façade arrière ou pignon qui ne seraient pas en covisibilité avec la façade protégée.
  - Lorsque le bâti est implanté en dehors d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
  - Toutefois, le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public, sauf au dessus de la cote de 4,50 m et dans la limite d'un débord de 0,80m
- d. Bâti neuf
  - La façade s'inscrit dans un projet architectural ; elle est implantée à l'alignement ou au recul imposé par rapport à l'alignement.

La fermeture de loggias ou la création de vérandas en bow-window sur les façades des édifices non protégés peut être admise si elles contribuent à une création architecturale ces édifices et à condition d'un traitement cohérent et concomitant des travées, loggias ou balcons sur l'ensemble de la façade concernée.

- Doublage extérieur des façades et toitures

- a. Bâti exceptionnel protégé en 1<sup>ère</sup> catégorie

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan règlementaire est interdit,

- b. Bâti remarquable protégé en 2<sup>ème</sup> catégorie

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan règlementaire est interdit, sauf façade arrière ou pignon qui ne comporteraient pas de modénature, d'encadrements de pierre, de brique ou de bois apparents.

- c. Bâti existant non protégé

- Lorsque le bâti est implanté au droit d'un liseré d'unité urbaine,
- Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan règlementaire peut être admis si l'aspect fini s'intègre en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.
- Lorsque le bâti est implanté en dehors d'un liseré d'unité urbaine,
- Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
- Toutefois, le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de x cm en rez de chaussée, et de 30cm au dessus de la cote de 4,50 m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

- d. Bâti neuf

- La façade s'inscrit dans un projet architectural ; elle est implantée à l'alignement ou au recul imposé par rapport à l'alignement.

- Menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

- a. Bâti exceptionnel protégé en 1<sup>ère</sup> catégorie

Les menuiseries anciennes doivent être maintenues ; l'insertion dans la menuiserie de verres feuilletés, sans vide d'air central, d'épaisseur de 6 à 7mm peut être admise. Lorsque la menuiserie doit être renouvelée, il doit être fait appel à une copie de la menuiserie déposée.

- b. Bâti remarquable protégé en 2<sup>ème</sup> catégorie

Les menuiseries anciennes doivent être maintenues ; l'insertion dans la menuiserie de verres feuilletés, sans vide d'air central, d'épaisseur de 6 à 7mm peut être admise ; lorsque la menuiserie doit être renouvelée, il doit être fait appel à une copie de la menuiserie déposée.

- c. Bâti existant non protégé

- Lorsque le bâti est implanté au droit d'un liseré d'unité urbaine,
- Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti mentionné au plan, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen (vantaux de fenêtre à 3 ou 4 carreaux par exemple) ; en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).
- Lorsque le bâti est implanté en dehors d'un liseré d'unité urbaine,
- Le renouvellement des menuiseries doit s'intégrer à la composition de la façade. en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

- d. Bâti neuf

La façade et ses menuiseries s'inscrivent dans un projet architectural d'ensemble

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux façades commerciales, aux façades d'ateliers et aux constructions d'intérêt collectif dont l'architecture présente un caractère atypique.

## AUTRES INSTALLATIONS

### Les éoliennes de toitures

Leur installation est interdite sur les immeubles identifiés en application de l'article L 123-1-5-7 du C.U..

### Les citernes

Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

### Les pompes à chaleur

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

### Les climatiseurs

La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite sur les immeubles identifiés en application de l'article L 123-1-5-7 du C.U..

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble

## **D - LES ABORDS DES CONSTRUCTIONS ET LE PAYSAGE**

### Des espaces boisés ou non, les jardins, des parcs,

L'espace libre planté doit être maintenu en herbe, en vigne, en potager ou en verger ou en jardin d'agrément ; cet espace ne doit pas être « minéralisé » par des matériaux inertes et imperméables tels que le béton ou l'enrobé bitumineux, à l'exception des cheminements ou des terrasses.

### Des haies ou rideaux d'arbres, les mails et alignements d'arbres

Les haies classées « à protéger » aux plans de zonage doivent être maintenues et éventuellement reconstituées par des plantations équivalentes après exécution des travaux.

Toutefois la suppression de haies pour les passages de chaussées nouvelles sur une largeur de 10 mètres maximum et pour la réalisation d'une entrée par propriété sur une largeur maximale de 4 mètres pourra être autorisée.

Les alignements d'arbres figurés au plan seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création d'une voie nouvelle.

Les coffrets (eau, gaz, électricité, ...) doivent être incorporés dans la construction ou dans la clôture. Les câbles posés sur la façade côté voie publique seront le moins visible possible. Des goulottes, de couleur adaptée à leur lieu de pose, seront installées lorsque cela sera techniquement possible.

## **ARTICLE UA 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou des installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Pour les constructions neuves, il est exigé :

- 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de logement créé ou aménagé,
- 4 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surfaces hors œuvre brute pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> et les bureaux
- 2 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surfaces hors œuvre brute pour les constructions à usage d'activités.

### Aires de stationnement des véhicules non motorisés :

Pour les immeubles collectifs, comportant plus de trois logements, des locaux communs sont imposés pour le stationnement des vélos.

Le local à vélo doit être intégré à chaque projet de construction et fonctionnellement bien disposé (accès, sécurité) et respecter les normes minimales suivantes :

- pour les ensembles de logements collectifs : 1m<sup>2</sup> par logement, (avec au minimum 12 m<sup>2</sup>),
- pour les activités, services, écoles, bureaux et artisanats : 1m<sup>2</sup> évalué par tranche de 10 occupants. (minimum 12 m<sup>2</sup>)
- pour les autres constructions : 1 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 m<sup>2</sup>.

#### **Dans le secteur UA1**

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules.

#### **ARTICLE UA 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues.

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code l'Urbanisme.

#### **ARTICLE UA 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **Ub** ET SECTEUR **Ubp**

Caractère de la zone

**La zone Ub comprend les parties actuellement urbanisées et équipées de la commune et les parties du territoire communal contiguës aux parties urbanisées denses du centre bourg.**

**La zone Ub est destinée à se densifier dans la continuité du bourg.**

**La zone Ub comporte un secteur Ubp, « Les Doumens », qui pour des raisons paysagères (parc boisé en partie) comporte un minimum parcellaire et des orientations d'aménagement.**

### Rappel

*Par délibération du Conseil Municipal, les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en application de l'article R.421-12-d du Code de l'Urbanisme (décret du 5 janvier 2007).*

*« Art. \*R. 421-28. – Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :*

*.../...*

*« e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7o de l'article L. 123-1, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.*

La démolition totale des constructions anciennes mentionnées au plan par une teinte rouge portée sur l'immeuble, en application des articles L.123-1-5-7 et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme, est interdite « pour des motifs d'ordre culturel et historique »; l'article 11 définit les « prescriptions de nature à assurer leur protection. » Une démolition partielle pourra être autorisée pour l'adaptation des bâtiments.

*La zone et le secteur sont soumis au risque retrait-gonflement des sols argileux et au risque sismique (annexes du présent règlement).*

*Les règles de débroussaillage s'appliquent (article L 322-3 du code forestier).*

### **ARTICLE Ub 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, à destination de :
  - industrie,
  - exploitation agricole, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2
  - activité forestière,
  - fonction d'entrepôt,
- les installations classées soumises à autorisation et à déclaration,
- les activités bruyantes,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains de sports ou de loisirs motorisés,
- Les dépôts de toute nature dont les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction.

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.) (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions sont interdites, sauf

- l'extension mesurée des bâtiments existants (contigus à ceux-ci), dans la limite de 50m<sup>2</sup> de S.H.O.B., à la date d'approbation du P.L.U.

- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- Les aires de jeux dont les piscines, non couvertes,
- Le stationnement lié à l'occupation sur l'unité foncière, conformément à l'article 12.
- Une annexe couverte ou fermée (garage, jardin, chai...) d'emprise maximale de 25m<sup>2</sup>
- Un abri de jardin, dans la limite de 9 m<sup>2</sup> d'emprise.

En outre, dans ces espaces verts, toute modification du site, remblais ou déblais (en dehors des emprises à bâtir), quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme, en application du décret du 5 janvier 2007.

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

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

- L'extension des installations agricoles et la réutilisation d'ancien bâtiments agricoles (chais, entrepôts...) peuvent être autorisées si l'aménagement n'altère pas le patrimoine ou les espaces protégés et n'aggrave pas les nuisances au voisinage ;
- les installations classées soumises à déclaration uniquement, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- l'extension des bâtiments destinés à l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient liés à la viticulture et qu'ils ne soient pas destinés à recevoir des animaux, ni de stockage de produits dangereux.
- La création de commerces et de restaurants, sous réserve de disposer, sur la parcelle, de locaux ou d'espaces dédiés au stockage des ordures ménagères avant collecte (locaux poubelles à containers); l'espace doit être dimensionné suivant l'importance des besoins engendrés par le projet ;
- La création d'activités commerciales développées sur les propriétés et par les propriétaires des installations agricoles.

Dans les espaces submersibles (ruissellement, nappe, inondation par débordements de fossés...), portés au plan par une trame bleue, sous l'intitulé « zones de ruissellement / problématique hydraulique », les constructions sont soumises à des prescriptions particulières visant à protéger les biens et les personnes ; les constructions et aménagements peuvent être autorisés:

- s'ils ne nécessitent pas de remblais, quelle que soit leur hauteur, faisant obstacle à l'expansion des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation,
- à condition qu'il ne soit pas créé de sous-sol et que le niveau du sol des locaux soit situé au dessus du niveau de remontée de nappe,
- que les installations ne comportent pas de matières ou matériaux susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique.

En bordure des ruisseaux et fossés, dans la trame non aedificandi portée au plan :

Des zones non aedificandi suivantes doivent être respectées pour l'implantation de toute construction :

Emissaires et cours d'eau busés,

- 4 mètres au total pour les émissaires (busés ou à ciel ouvert),
- 4 mètres au total centrés sur l'axe de la conduite pour les cours d'eau busés,

Cours d'eau à ciel ouvert,

- 10 mètres de part et d'autre du haut de la berge pour les cours d'eau principaux,
- 5 mètres de part et d'autre du haut de la berge pour les cours d'eau secondaires.

Les clôtures ou parties de clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement de l'eau et les clôtures non démontables pour l'entretien des berges ou banquettes doivent être disposées suivant le même recul.

## ARTICLE Ub 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Lorsque l'accès à des groupements de logements comporte un dispositif de fermeture, ce dernier doit permettre le passage des secours.

### 2. Voirie

Les voies en cul de sac de plus de 60 m doivent permettre le retournement et le croisement des engins de secours.

Les voies sous porche ou pont doivent permettre le passage des engins de secours, le gabarit étant de 3 m en largeur et 3,5 m en hauteur.

#### Voirie publique :

L'emprise de voirie doit être de 6,00m au minimum.

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

#### Voies privées ouvertes au public

L'emprise de voirie de plus de 60,00m de long doit être de 6,00m au minimum.

L'emprise de voirie de moins de 60,00m de long doit être de 4,00m au minimum.

Les voies en impasse doivent comporter un espace de demi-tour pour garantir la sortie de tous véhicules en marche avant sur la voirie publique.

Pour les voies privées en cul de sac desservant un seul logement il est admis que la bande de roulement ne fasse que 3 m de large lorsque le retournement est rendu possible sur la parcelle.

Les voies privées ouvertes au public en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou définitif pour des raisons techniques ; dans ce cas elles seront le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées au passage du matériel de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

#### De plus des prescriptions sont portées graphiquement au plan de zonage :

- Les liaisons piéton ou cyclable à créer ou à maintenir indiquées au plan par des ronds rouges pleins.
- Les accès à respecter, prioritairement, en cas d'aménagement.

Le positionnement des parcours et des accès peut être l'objet d'adaptations en fonction de la nature des aménagements et des contraintes de sécurité.

Les accès et la voirie doivent être conformes au document graphique lorsqu'il impose la réalisation de certaines liaisons dont sont fixées la nature (voie de circulation, piste cyclable, cheminement piéton...) et le cas échéant les caractéristiques (emplacements réservés ou tracés de voirie).

## **ARTICLE Ub 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone à usage d'habitation ou abritant du personnel doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

### 2. Assainissement :

#### a) Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de pouvoir techniquement se raccorder au réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public lorsque cela sera réalisable.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou viticoles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement approprié après avis de services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### b) Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau pluvial de collecte, si celui-ci existe, pourra être autorisé sous contrôle du gestionnaire.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Si un réseau collectif existe, il doit être tel qu'il garantisse l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales devront être soit stockées, soit infiltrées sur l'opération. Des ouvrages de rétention devront être aménagés et suffisamment dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par l'opération d'aménagement et de construction.

Les eaux pluviales provenant des toitures, des terrasses, et des plages de piscines devront être infiltrées sur la parcelle privative ou dans le collecteur public s'il existe selon les prescriptions du gestionnaire.

Les eaux pluviales provenant des aires de circulation et de stationnement doivent être rejetées à débit régulé vers le réseau public d'assainissement pluvial, lorsque celui-ci est suffisant ; il pourra être exigé la réalisation d'un dispositif de stockage et de régulation sur l'unité foncière. A défaut de réseau public existant ou suffisamment dimensionné, ces eaux seront infiltrées sur la parcelle privative après un pré traitement. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées.

### 3. Electricité - Téléphone - Télédistribution :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain lorsque les réseaux sont déjà enterrés. Dans les lotissements et groupes d'habitations, les réseaux seront obligatoirement enterrés et réalisés à la charge de l'aménageur.

#### **ARTICLE Ub 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau public d'assainissement la superficie de la parcelle doit permettre la réalisation d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur

En secteur UBp, la superficie minimale des terrains est fixée à 2500 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE Ub 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf ligne de recul portée au plan, les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, soit à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer, soit en recul par rapport à l'alignement ; dans ce cas le recul doit être supérieur ou égal à 5,00 mètres.

Une implantation entre 0 et 5,00 mètres peut être acceptée,

- Lorsqu'une construction existe déjà entre 0 et 5,00 mètres sur le terrain concerné,
- pour l'extension d'une construction existante dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées : l'extension de la construction peut se faire sur la ligne d'implantation de fait de la façade sur la voie.
- pour les constructions annexes, mais sans sortie directe sur la voie publique
- pour la transformation ou la surélévation de bâtiments existants,
- lorsque la parcelle est bordée par deux voies opposées ; dans ce cas, le choix de la voie sur laquelle l'implantation doit être faite à l'alignement peut être imposé.
- pour les constructions et travaux des réseaux, si elle est justifiée par des conditions techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines non couvertes et les équipements sportifs et de plein air.

En outre lorsqu'une ligne de recul est portée au plan, les constructions doivent respecter ce recul.

#### **ARTICLE Ub 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

Au-delà d'une bande de 25,00 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions d'une hauteur supérieures à 3,00m doivent être implantées en recul de la limite séparative ; la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devra être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres.

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

Les piscines doivent être implantées à 4 mètres au moins des limites séparatives, ainsi que des voies publiques ou privées. Cette distance de 4 mètres se décompte depuis la limite de propriété jusqu'au bord du bassin.

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

Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.

## **ARTICLE Ub 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions neuves ne peut excéder 30% de la superficie de la parcelle. Ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol les piscines non couvertes et les installations techniques enterrées.

## **ARTICLE Ub 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage de toiture, par rapport au niveau du sol naturel.

La hauteur est limitée à 3,50 m à l'acrotère pour les annexes qui seraient couvertes par une toiture terrasse.

Lors d'un réaménagement, de la réfection ou de l'extension d'une construction existante la hauteur d'origine pourra être maintenue si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée.

## **ARTICLE Ub 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article R.123-11-h du C. de l'U.)

*« Art. \*R. 111-21 – 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.*

### **A - L'ENTRETIEN ET LA TRANSFORMATION DES IMMEUBLES PROTEGES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.**

#### **IMMEUBLES ANCIENS CONSTITUTIFS DU VILLAGE, IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE**

Le plan de zonage comporte deux catégories de protection,

- 1<sup>ère</sup> catégorie : Le bâti exceptionnel protégé
- 2<sup>ème</sup> catégorie : le bâti remarquable ou constitutif de l'ensemble urbain, protégé

*On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles, notamment les grandes maisons d'architecture traditionnelle constitutives du village dont certaines d'entre elles datent au moins du XVIIème siècle.*

Les constructions traditionnelles protégées sont mentionnées au plan par une teinte violette (bâti exceptionnel) ou par un encadré violet (bâti remarquable ou constitutif de l'ensemble urbain) portés sur l'immeuble, en application des articles L.123-1-5-7 et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme,

- L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble
- La démolition totale des **constructions anciennes mentionnées au plan par une teinte violette (bâti exceptionnel) ou par un encadré violet (bâti remarquable ou constitutif de l'ensemble urbain)**, en application des articles L.123-1-5-7 et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme, est interdite « pour des motifs d'ordre culturel et historique »; l'article 11 définit les « prescriptions de nature à assurer leur protection. ». Des démolitions partielles pourront être autorisées si elles ne portent pas atteinte à l'architecture de l'édifice et à la continuité du bâti sur rue.

***Une distinction entre les immeubles identifiés « bâti exceptionnel » et « bâti remarquable ou constitutif de l'ensemble urbain » sera développée, en cours de rédaction et mise au point, après débat le 8 Mars 2012.***

#### La maçonnerie, (aspect extérieur des façades),

La maçonnerie de pierre (ou de pierre et d'enduit) doit être préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées à l'identique (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Maçonnerie enduite : sauf dispositions particulières, les enduits sont de ton clair, en excluant les couleurs vives.

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) doit être respectée.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade.

La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) pourra être interdite.

#### Les couvertures,

Les couvertures doivent être réalisées en tuile canal ou romane-canal et doivent être entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. Les tuiles « mécaniques » (tuiles à emboîtement dites « de Marseille » et romanes) sont admises si le bâtiment est conçu à cet effet (pente de toit).

L'ardoise est autorisée pour les bâtiments conçus à cet effet (pente de toit).

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, ton brique, terre-cuite naturelle ou ardoise naturelle.

Les châssis de toiture ou les tuiles transparentes doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

#### Menuiseries extérieures des portes et fenêtres

L'aluminium apparent d'aspect métallique naturel, pour le remplacement ou la création des volets et portes, est proscrit.

Pour les fenêtres, les couleurs sont celles qui sont agréées par les Bâtiments de France. Les couleurs vives sont interdites.

#### Les fermetures et les volets

Les volets et portails en aspect PVC apparents sont interdits sur le bâti protégé. Les volets roulants extérieurs sont interdits.  
Les volets roulants avec coffres en saillie sont interdits.

#### Les détails

Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle.

Les sculptures, décors, etc...doivent être préservés.

La pose de nouvelles marquises, en façade sur l'espace public, est interdite.

Les descentes de dalles et les gouttières en PVC gris sont interdites.

#### Les murs de clôture

Les murs de clôture identifiés seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce, au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les aspects PVC, acier galvanisé ou aluminium apparents sont proscrits.

Les clôtures en pierre doivent être maintenues et, en cas de nécessité, être reconstruites en l'état avec les mêmes matériaux, ou en respectant l'aspect général en façade sur l'espace public.

Des dispositions différentes aux articles ci-dessus peuvent être admises pour une création architecturale.

### **B - LES CONSTRUCTIONS NEUVES**

L'expression architecturale, qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine devra présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.)
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres

#### **B-1 Lorsque l'architecture s'apparente à l'architecture traditionnelle :**

Les murs de façades doivent être enduits lorsqu'ils sont maçonnés, en dehors des parties éventuellement réalisées en pierre de taille assisée. Les enduits sont de ton clair, en excluant les couleurs vives.

Les couvertures doivent être réalisées :

- en tuile canal ou romane-canal
- soit en matériaux de ton terre cuite, teinte naturelle (teintes vives exclues).

Les toitures doivent être réalisées :

- soit en toitures en pente couvertes en tuiles canal ou romane-canal.
- soit en couvertures à toiture terrasse ; dans ce cas le traitement de la terrasse sera soigné.

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, terre cuite naturelle, ton brique.

Les châssis de toiture ou les tuiles transparentes doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

#### Menuiseries extérieures des portes et fenêtres

L'aluminium apparent d'aspect métallique naturel, pour le remplacement ou la création des volets et portes, est proscrit.

Pour les fenêtres, les couleurs sont celles qui sont agréées par les Bâtiments de France.

Les couleurs vives sont interdites.

#### Fermetures et volets

Les volets et portails en aspect PVC apparent sont interdits.

Les volets roulants avec coffres en saillie sont interdits.

#### Les détails

La pose de nouvelles marquises, en façade sur l'espace public, est interdite.

Les descentes de dalles et les gouttières en PVC gris sont interdites.

### **B-2 - Architecture contemporaine : des disposition différentes sont admises pour une création architecturale.**

#### **B-3 - Les clôtures**

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique notamment si elle peut causer un danger ou une gêne à la circulation des véhicules.

Les clôtures sont constituées :

- Soit d'un mur plein de 2 mètres de hauteur maximum.  
Lorsqu'une nouvelle clôture se situe en prolongement d'une clôture maçonnée en mur plein, il pourra être demandé un mur d'aspect équivalent de celui existant sur la parcelle ou la parcelle voisine.
- Soit par des haies vives, doublées éventuellement d'une grille ou grillage, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres.
- Soit d'un muret de 0,60 mètre de hauteur maximum surmonté de grilles ou grillage, dont la hauteur n'excèdera pas 2,00 mètres.
- La construction et la reconstruction de murs pleins de clôture sont interdites en bordure des fossés ou ruisseaux.

#### **B- 4 Autres constructions**

Pour les bâtiments à usage d'activités :

Les tons des enduits doivent être de ton clair.

Les bardages doivent être composés dans un projet architectural de qualité.

L'aspect métallique naturel est interdit, le bardage doit être pré-laqué en excluant les couleurs vives.

Les bardages de bois peint sont autorisés dans une couleur nuancée de ton bois ou gris.

### **C - OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE**

Exploitation des énergies renouvelables :

- Capteurs solaires thermiques par panneaux

Bâti exceptionnel protégé en 1<sup>ère</sup> catégorie

Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan réglementaire sont interdits, en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public.

Bâti remarquable protégé en 2<sup>ème</sup> catégorie

Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan réglementaire sont interdits, en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public.

Toutefois, en toiture, lorsque la pente est égale ou inférieure à 45° et sur les versants qui ne donnent pas sur l'espace public, l'installation de panneaux peut être admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.

Bâti existant non protégé

- Lorsque le bâti est implanté au droit d'un liseré d'unité urbaine,
  - Les installations en ajout sont interdits en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public.
- Lorsque le bâti est implanté en dehors d'un liseré d'unité urbaine,
  - l'installation de panneaux peut être admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.

Bâti neuf

- Les capteurs solaires thermiques doivent être intégrés au projet architectural.

Dans tous les cas, lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

Lorsqu'ils sont admis, en toitures en pentes, les panneaux solaires doivent être installés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.

- Capteurs solaires photovoltaïques, panneaux, tuiles ou ardoises solaires

Bâti exceptionnel protégé en 1<sup>ère</sup> catégorie

Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan réglementaire sont interdits, en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public.

Bâti remarquable protégé en 2<sup>ème</sup> catégorie

Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan réglementaire sont interdits, en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public.

Bâti existant non protégé

- Lorsque le bâti est implanté au droit d'un liseré d'unité urbaine,
  - Les installations en ajout sont interdites en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public, sauf si la toiture est entièrement couverte de tuiles photovoltaïques.
- Lorsque le bâti est implanté en dehors d'un liseré d'unité urbaine,
  - l'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques peut être admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture ou former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène.

Bâti neuf

- Les capteurs solaires doivent être intégrés au projet architectural

Dans tous les cas, lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

- Façade solaire : double peau avec espace tampon, en matériaux verriers avec ou sans capteurs intégrés

Bâti exceptionnel protégé en 1<sup>ère</sup> catégorie

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan règlementaire est interdit,

Bâti remarquable protégé en 2<sup>ème</sup> catégorie

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan règlementaire est interdit, sauf façade arrière ou pignon qui ne seraient pas en covisibilité avec la façade protégée.

Bâti existant non protégé

- Lorsque le bâti est implanté au droit d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan règlementaire est interdit, sauf façade arrière ou pignon qui ne seraient pas en covisibilité avec la façade protégée.
- Lorsque le bâti est implanté en dehors d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
  - Toutefois, le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public, sauf au dessus de la cote de 4,50 m et dans la limite d'un débord de 0,80m

Bâti neuf

- La façade s'inscrit dans un projet architectural ; elle est implantée à l'alignement ou au recul imposé par rapport à l'alignement.

La fermeture de loggias ou la création de vérandas en bow-window sur les façades des édifices non protégés peut être admise si elles contribuent à une création architecturale ces édifices et à condition d'un traitement cohérent et concomitant des travées, loggias ou balcons sur l'ensemble de la façade concernée.

- Doublage extérieur des façades et toitures

Bâti exceptionnel protégé en 1<sup>ère</sup> catégorie

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan règlementaire est interdit,

Bâti remarquable protégé en 2<sup>ème</sup> catégorie

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan règlementaire est interdit, sauf façade arrière ou pignon qui ne comporteraient pas de modénature, d'encadrements de pierre, de brique ou de bois apparents.

Bâti existant non protégé

- Lorsque le bâti est implanté au droit d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan règlementaire peut être admis si l'aspect fini s'intègre en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.
- Lorsque le bâti est implanté en dehors d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
  - Toutefois, le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de x cm en rez de chaussée, et de 30cm au dessus de la cote de 4,50 m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

Bâti neuf

- La façade s'inscrit dans un projet architectural ; elle est implantée à l'alignement ou au recul imposé par rapport à l'alignement.

- Menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

Bâti exceptionnel protégé en 1<sup>ère</sup> catégorie

Les menuiseries anciennes doivent être maintenues ; l'insertion dans la menuiserie de verres feuilletés, sans vide d'air central, d'épaisseur de 6 à 7mm peut être admise. Lorsque la menuiserie doit être renouvelée, il doit être fait appel à une copie de la menuiserie déposée.

Bâti remarquable protégé en 2<sup>ème</sup> catégorie

Les menuiseries anciennes doivent être maintenues ; l'insertion dans la menuiserie de verres feuilletés, sans vide d'air central, d'épaisseur de 6 à 7mm peut être admise ; lorsque la menuiserie doit être renouvelée, il doit être fait appel à une copie de la menuiserie déposée.

Bâti existant non protégé

- Lorsque le bâti est implanté au droit d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti mentionné au plan, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen (vantaux de fenêtre à 3 ou 4 carreaux par exemple) ; en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).
- Lorsque le bâti est implanté en dehors d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le renouvellement des menuiseries doit s'intégrer à la composition de la façade. en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

Bâti neuf

La façade et ses menuiseries s'inscrivent dans un projet architectural d'ensemble

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux façades commerciales, aux façades d'ateliers et aux constructions d'intérêt collectif dont l'architecture présente un caractère atypique.

## AUTRES INSTALLATIONS

### Les éoliennes de toitures

Leur installation est interdite sur les immeubles identifiés en application de l'article L 123-1-5-7 du C.U..

### Les citernes

Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

### Les pompes à chaleur

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

### Les climatiseurs

La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite sur les immeubles identifiés en application de l'article L 123-1-5-7 du C.U..

. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble

## **D - LES ABORDS DES CONSTRUCTIONS ET LE PAYSAGE**

### Des espaces boisés ou non, les jardins, des parcs,

L'espace libre planté doit être maintenu en herbe, en vigne, en potager ou en verger ou en jardin d'agrément ; cet espace ne doit pas être « minéralisé » par des matériaux

inertes et imperméables tels que le béton ou l'enrobé bitumineux, à l'exception des cheminementes ou des terrasses.

Des haies ou rideaux d'arbres, les mails et alignements d'arbres

Les haies classées « à protéger » aux plans de zonage doivent être maintenues et éventuellement reconstituées par des plantations équivalentes après exécution des travaux.

Toutefois la suppression de haies pour les passages de chaussées nouvelles sur une largeur de 10 mètres maximum et pour la réalisation d'une entrée par propriété sur une largeur maximale de 4 mètres pourra être autorisée.

Les alignements d'arbres figurés au plan seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création d'une voie nouvelle.

Les coffrets (eau, gaz, électricité, ...) doivent être incorporés dans la construction ou dans la clôture. Les câbles posés sur la façade côté voie publique seront le moins visible possible. Des goulottes, de couleur adaptée à leur lieu de pose, seront installées lorsque cela sera techniquement possible.

## **ARTICLE Ub 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

Pour les constructions neuves, il sera exigé :

- 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de logement créé ou aménagé.  
Dans le cadre d'une opération d'aménagement sous la forme d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, il est demandé une place supplémentaire pour 2 logements, disposée sur l'espace commun de l'aménagement.
- 4 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surfaces hors œuvre brute pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> et les bureaux
- 2 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surfaces hors œuvre brute pour les constructions à usage d'activités.

## **ARTICLE Ub 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues.

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code l'Urbanisme.

## **ARTICLE Ub 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.



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

*Caractère de la zone Ue :*

**La zone Ue est une zone destinée aux constructions d'équipements et de services d'intérêt collectif.**

### Rappel

*Par délibération du Conseil Municipal, les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en application de l'article R.421-12-d du Code de l'Urbanisme (décret du 5 janvier 2007).*

*Dans les espaces verts protégés, toute modification du site, remblais ou déblais, quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation, sous la forme prévue à l'article R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

*La zone est soumise au risque retrait-gonflement des sols argileux et au risque sismique (annexes du présent règlement).*

*Les règles de débroussaillage s'appliquent (article L 322-3 du code forestier).*

### **ARTICLE Ue 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, à destination de :
  - logement,
  - commerce, sauf activité directement liée à l'équipement,
  - hébergement hôtelier,
  - industrie,
  - exploitation agricole ou forestière,
  - fonction d'entrepôt, sauf ceux liés aux équipements d'intérêt collectif
- le stationnement isolé des caravanes,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains de sports ou de loisirs motorisés,
- Les dépôts de toute nature dont les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction.

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.) (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions sont interdites, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.

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

Peuvent être autorisées :

- Les constructions à usage d'hébergement si elles sont liées à un programme d'intérêt général ou à un équipement public,
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations de la zone,
- Les installations classées à condition,
  - o qu'elles soient liées et nécessaires à une occupation ou une utilisation du sol admise dans la zone,

- o qu'elles soient compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage
- Les aires de jeux ou de sports mentionnées à l'article R. 442-2 (a) du code de l'urbanisme et les aires de stationnement ouvertes au public mentionnées à l'article R. 442-2 (b) du code de l'urbanisme.
- Les constructions liées aux équipements d'infrastructures d'intérêt public. (la caserne des pompiers, l'école, la salle des fêtes, etc ....
- Dans les espaces verts protégés (E.V.P.) (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions sont interdites, sauf,
  - o l'extension mesurée des bâtiments existants (contigus à ceux-ci), dans la limite de 100 m<sup>2</sup>,
  - o La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert,
  - o Les aires de sports et de loisirs, les piscines non couvertes,
  - o les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m<sup>2</sup>)

**En bordure des ruisseaux et fossés, dans la trame non aedificandi portée au plan :**

Des zones non aedificandi suivantes doivent être respectées pour l'implantation de toute construction :

Emissaires et cours d'eau busés,

- 4 mètres au total pour les émissaires (busés ou à ciel ouvert),
- 4 mètres au total centrés sur l'axe de la conduite pour les cours d'eau busés,

Cours d'eau à ciel ouvert,

- 10 mètres de part et d'autre du haut de la berge pour les cours d'eau principaux,
- 5 mètres de part et d'autre du haut de la berge pour les cours d'eau secondaires.

Les clôtures ou parties de clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement de l'eau et les clôtures non démontables pour l'entretien des berges ou banquettes doivent être disposées suivant le même recul.

**ARTICLE Ue 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES  
PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU  
PUBLIC**

**1. Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Lorsque l'accès à des groupements de logements comporte un dispositif de fermeture, ce dernier doit permettre le passage des secours.

**2.Voirie**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées au passage du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres.

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

Les voies en cul de sac de plus de 60 m doivent permettre le retournement et le croisement des engins de secours.

Les voies sous porche ou pont doivent permettre le passage des engins de secours, le gabarit étant de 3 m en largeur et 3,5 m en hauteur.

Pour les voies privées en cul de sac desservant un seul logement il est admis que la bande de roulement ne fasse que 3 m de large lorsque le retournement est rendu possible sur la parcelle.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Les accès véhicules aux parcelles par les voies piétonnes ou vélo mentionnées au plan par un pointillé rouge, sont interdits.

#### **ARTICLE Ue 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### 1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone à usage d'habitation ou abritant du personnel doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

##### 2. Assainissement :

###### a) Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public, d'assainissement.

A défaut de pouvoir techniquement se raccorder au réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public lorsque cela sera réalisable.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement approprié après avis de services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

###### b) Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau pluvial de collecte, si celui-ci existe, pourra être autorisé sous contrôle du gestionnaire.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Si un réseau collectif existe, il doit être tel qu'il garantisse l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales devront être soit stockées soit infiltrées sur l'opération. Des ouvrages de rétention devront être aménagés et suffisamment dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par l'opération d'aménagement et de construction.

Les eaux pluviales provenant des toitures, des terrasses, et des plages de piscines devront être infiltrées sur la parcelle privative ou dans le collecteur public s'il existe selon les prescriptions du gestionnaire.

Les eaux pluviales provenant des aires de circulation et de stationnement doivent être rejetées à débit régulé vers le réseau public d'assainissement pluvial, lorsque celui-ci est suffisant ; il pourra être exigé la réalisation d'un dispositif de stockage et de régulation sur l'unité foncière. A défaut de réseau public existant ou suffisamment dimensionné, ces eaux seront infiltrées sur la parcelle privative après un pré traitement. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées.

### 3. Electricité - Téléphone - Télédistribution :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain lorsque les réseaux sont déjà enterrés.

Dans les lotissements et groupes d'habitations les réseaux seront obligatoirement enterrés et réalisés à la charge de l'aménageur.

## **ARTICLE Ue 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE Ue 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Une implantation différente peut être acceptée,

- Pour l'aménagement d'un parvis lorsque l'espace en parvis fait partie intégralement du projet d'équipement,
- lorsqu'une protection d'espace vert protégé est portée au plan à l'alignement,
- pour l'extension des constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées : l'extension de la construction peut se faire sur la ligne d'implantation de fait de la façade sur la voie.
- Pour les annexes,
- pour les séquences urbaines constituées d'immeubles implantés en recul,
- pour la transformation ou la surélévation de bâtiments existants,
- lorsque la parcelle est bordée par deux voies opposées : dans ce cas le choix de la voie sur laquelle l'implantation doit être faite à l'alignement peut être imposé.
- pour les constructions et travaux des réseaux, si elle est justifiée par des conditions techniques.

Dans ces cas le recul doit être de 5,00 mètres au minimum.

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futurs prévus) ; toutefois, les portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

## **ARTICLE Ue 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.

## **ARTICLE Ue 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions neuves ne peut excéder 60% de la superficie de la parcelle.

## **ARTICLE Ue 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder 10,00 mètres au faîtage.

La hauteur est limitée à 8,50 mètres à l'acrotère pour les installations couvertes par une toiture terrasse.

Lors d'un réaménagement, de la réfection ou de l'extension d'une construction existante la hauteur d'origine pourra être maintenue si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée

## **ARTICLE Ue 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article R.123-11-h du C. de l'U.)**

« Art. \*R. 111-21 – 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.

### **A - L'ENTRETIEN ET LA TRANSFORMATION DES IMMEUBLES PROTEGES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.**

*On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles, notamment les grandes maisons d'architecture traditionnelle constitutives du village dont certaines d'entre elles datent au moins du XVIIème siècle.*

**Les constructions traditionnelles protégées sont mentionnées au plan par un encadré violet (bâti remarquable ou constitutif de l'ensemble urbain) portés sur l'immeuble, en application des articles L.123-1-5-7 et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme,**

- L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble
- La démolition totale des **constructions anciennes mentionnées au plan par un encadré violet (bâti remarquable ou constitutif de l'ensemble urbain)**, en application des articles L.123-1-5-7 et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme, est interdite « pour des motifs d'ordre culturel et historique »; l'article 11 définit les « prescriptions de nature à assurer leur protection. ». Des démolitions partielles pourront être autorisées si elles ne portent pas atteinte à l'architecture de l'édifice et à la continuité du bâti sur rue.

#### la maçonnerie, (aspect extérieur des façades),

La maçonnerie de pierre (ou de pierre et d'enduit) doit être préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées à l'identique (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Maçonnerie enduite : sauf dispositions particulières, les enduits sont de ton clair, en excluant les couleurs vives.

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) doit être respectée.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade.

La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) pourra être interdite.

#### les couvertures,

Les couvertures doivent être réalisées en tuile canal ou romane-canal et doivent être entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. Les tuiles « mécaniques » (tuiles à emboîtement dites « de Marseille » et romanes) sont admises si le bâtiment est conçu à cet effet (pente de toit).

L'ardoise est autorisée pour les bâtiments conçus à cet effet (pente de toit).

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, ton brique, terre-cuite naturelle ou ardoise naturelle.

Les châssis de toiture ou les tuiles transparentes doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

#### Menuiseries extérieures des portes et fenêtres

L'aluminium apparent d'aspect métallique naturel, pour le remplacement ou la création des volets et portes, est proscrit.

Pour les fenêtres, les couleurs sont celles qui sont agréées par les Bâtiments de France. Les couleurs vives sont interdites.

#### les fermetures et les volets

Les volets et portails en aspect PVC apparents sont interdits sur le bâti protégé.

Les volets roulants avec coffres en saillie sont interdits.

#### les détails

Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle.

Les sculptures, décors, etc...doivent être préservés.

La pose de nouvelles marquises, en façade sur l'espace public, est interdite.

Les descentes de dalles et les gouttières en PVC gris sont interdites.

#### Les murs de clôture

Les murs de clôture identifiés seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce, au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les aspects PVC, acier galvanisé ou aluminium apparents sont proscrits.

Les clôtures en pierre doivent être maintenues et, en cas de nécessité, être reconstruites en l'état avec les mêmes matériaux, ou en respectant l'aspect général en façade sur l'espace public.

Installation des capteurs solaires, des serres solaires, des panneaux photovoltaïques : leur intégration devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

Des dispositions différentes aux articles ci-dessus peuvent être admises pour une création architecturale.

## **B - LES CONSTRUCTIONS NEUVES**

L'expression architecturale, qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine devra présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.)
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres

### **B-1 - Lorsque l'architecture s'apparente à l'architecture traditionnelle :**

Les murs de façades doivent être enduits lorsqu'ils sont maçonnés, en dehors des parties éventuellement réalisées en pierre de taille assisée. Les enduits sont de ton clair, en excluant les couleurs vives.

Les couvertures doivent être réalisées :

- en tuile canal ou romane-canal de ton brique
- soit en matériaux de ton terre cuite ou gris clair.

Les toitures doivent être réalisées :

- soit en toitures en pente couvertes en tuiles canal ou romane-canal.
- soit en couvertures à toiture terrasse ; dans ce cas le traitement de la terrasse sera soigné.

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, terre cuite naturelle, ton brique.

Les châssis de toiture ou les tuiles transparentes doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

### **Menuiseries extérieures des portes et fenêtres**

L'aluminium apparent d'aspect métallique naturel, pour le remplacement ou la création des volets et portes, est proscrit.

Pour les fenêtres, les couleurs sont celles qui sont agréées par les Bâtiments de France. Les couleurs vives sont interdites.

### **Fermetures et volets**

Les volets et portails en aspect PVC apparent sont interdits.

Les volets roulants extérieurs sont interdits.

Les portails roulants avec coffres en saillie sont interdits.

### **Les détails**

La pose de nouvelles marquises, en façade sur l'espace public, est interdite.

Les descentes de dalles et les gouttières en PVC gris seront interdites.

Architecture contemporaine : l'ensemble des règles établies ci-dessus ne fait pas obstacle à la réalisation de créations contemporaines.

Des dispositions différentes aux articles ci-dessus peuvent être admises pour une création architecturale si elles s'intègrent dans l'environnement.

Installation des capteurs solaires, des serres solaires, des panneaux photovoltaïques :  
Leur intégration devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

## **B-2 - Architecture contemporaine : des dispositions différentes sont admises pour une création architecturale.**

### **B-3 - Les clôtures**

#### Les clôtures

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique notamment si elle peut causer un danger ou une gêne à la circulation des véhicules.

Les clôtures sont constituées :

- Soit d'un mur plein de 2 mètres de hauteur maximum.  
Lorsqu'une nouvelle clôture se situe en prolongement d'une clôture maçonnée en mur plein, il pourra être demandé un mur d'aspect équivalent de celui existant sur la parcelle ou la parcelle voisine.
- Soit par des haies vives, doublées éventuellement d'une grille ou grillage, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres.
- Un recul des plantations doit être respecté depuis la limite du domaine public.
- Soit d'un muret de 0,60 mètre de hauteur maximum surmonté de grilles ou grillage, dont la hauteur n'excèdera pas 2,00 mètres.

## **C - OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE**

Exploitation des énergies renouvelables :

- Capteurs solaires thermiques par panneaux

Bâti remarquable protégé en 2<sup>ème</sup> catégorie

Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan règlementaire sont interdits, en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public.

Toutefois, en toiture, lorsque la pente est égale ou inférieure à 45° et sur les versants qui ne donnent pas sur l'espace public, l'installation de panneaux peut être admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.

Bâti existant non protégé

- Lorsque le bâti est implanté au droit d'un liseré d'unité urbaine,
  - Les installations en ajout sont interdits en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public.
- Lorsque le bâti est implanté en dehors d'un liseré d'unité urbaine,
  - l'installation de panneaux peut être admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.

Bâti neuf

- Les capteurs solaires thermiques doivent être intégrés au projet architectural.

Dans tous les cas, lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

Lorsqu'ils sont admis, en toitures en pentes, les panneaux solaires doivent être installés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.

- Capteurs solaires photovoltaïques, panneaux, tuiles ou ardoises solaires

Bâti remarquable protégé en 2<sup>ème</sup> catégorie

Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan réglementaire sont interdits, en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public.

Bâti existant non protégé

- Lorsque le bâti est implanté au droit d'un liseré d'unité urbaine,
  - Les installations en ajout sont interdites en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public, sauf si la toiture est entièrement couverte de tuiles photovoltaïques.
- Lorsque le bâti est implanté en dehors d'un liseré d'unité urbaine,
  - l'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques peut être admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture ou former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène.

Bâti neuf

- Les capteurs solaires doivent être intégrés au projet architectural

Dans tous les cas, lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

- Façade solaire : double peau avec espace tampon, en matériaux verriers avec ou sans capteurs intégrés

Bâti remarquable protégé en 2<sup>ème</sup> catégorie

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan réglementaire est interdit, sauf façade arrière ou pignon qui ne seraient pas en covisibilité avec la façade protégée.

Bâti existant non protégé

- Lorsque le bâti est implanté au droit d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan réglementaire est interdit, sauf façade arrière ou pignon qui ne seraient pas en covisibilité avec la façade protégée.
- Lorsque le bâti est implanté en dehors d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
  - Toutefois, le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public, sauf au dessus de la cote de 4,50 m et dans la limite d'un débord de 0,80m

Bâti neuf

- La façade s'inscrit dans un projet architectural ; elle est implantée à l'alignement ou au recul imposé par rapport à l'alignement.

La fermeture de loggias ou la création de vérandas en bow-window sur les façades des édifices non protégés peut être admise si elles contribuent à une création architecturale ces édifices et à condition d'un traitement cohérent et concomitant des travées, loggias ou balcons sur l'ensemble de la façade concernée.

- Doublage extérieur des façades et toitures

Bâti remarquable protégé en 2<sup>ème</sup> catégorie

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan réglementaire est interdit, sauf façade arrière ou pignon qui ne comporteraient pas de modénature, d'encadrements de pierre, de brique ou de bois apparents.

#### Bâti existant non protégé

- Lorsque le bâti est implanté au droit d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan réglementaire peut être admis si l'aspect fini s'intègre en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.
- Lorsque le bâti est implanté en dehors d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
  - Toutefois, le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de x cm en rez de chaussée, et de 30cm au dessus de la cote de 4,50 m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

#### Bâti neuf

- La façade s'inscrit dans un projet architectural ; elle est implantée à l'alignement ou au recul imposé par rapport à l'alignement.

#### • Menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

#### Bâti remarquable protégé en 2<sup>ème</sup> catégorie

Les menuiseries anciennes doivent être maintenues ; l'insertion dans la menuiserie de verres feuilletés, sans vide d'air central, d'épaisseur de 6 à 7mm peut être admise ; lorsque la menuiserie doit être renouvelée, il doit être fait appel à une copie de la menuiserie déposée.

#### Bâti existant non protégé

- Lorsque le bâti est implanté au droit d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti mentionné au plan, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen (vantaux de fenêtre à 3 ou 4 carreaux par exemple) ; en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).
- Lorsque le bâti est implanté en dehors d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le renouvellement des menuiseries doit s'intégrer à la composition de la façade. en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

#### Bâti neuf

La façade et ses menuiseries s'inscrivent dans un projet architectural d'ensemble

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux façades commerciales, aux façades d'ateliers et aux constructions d'intérêt collectif dont l'architecture présente un caractère atypique.

## AUTRES INSTALLATIONS

#### Les éoliennes de toitures

Leur installation est interdite sur les immeubles identifiés en application de l'article L 123-1-5-7 du C.U..

#### Les citernes

Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

#### Les pompes à chaleur

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

#### Les climatiseurs

La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite sur les immeubles identifiés en application de l'article L 123-1-5-7 du C.U..

. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble

### **D - LES ABORDS DES CONSTRUCTIONS ET LE PAYSAGE**

#### Des espaces boisés ou non, les jardins, des parcs

Dans les jardins protégés au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées à l'article 1 du règlement du présent P.L.U.

A l'intérieur des jardins protégés figurés au plan, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

L'espace libre planté doit être maintenu en herbe ; cet espace ne doit pas être « minéralisé » par des matériaux inertes ou imperméables tels que le béton ou l'enrobé bitumineux à l'exception des cheminements ou des terrasses.

#### Des haies ou rideaux d'arbres, les mails et alignements d'arbres

Les haies classées « à protéger » aux plans de zonage doivent être maintenues et éventuellement reconstituées par des plantations équivalentes après exécution des travaux. Toutefois la suppression de haies pour les passages de chaussées nouvelles sur une largeur de 10 mètres maximum et pour la réalisation d'une entrée par propriété sur une largeur maximale de 4 mètres pourra être autorisée.

Les alignements d'arbres figurés au plan seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création d'une voie nouvelle.

Les coffrets (eau, gaz, électricité, ...) doivent être incorporés dans la construction ou dans la clôture. Les câbles posés sur la façade côté voie publique seront le moins visible possible. Des goulottes, de couleur adaptée à leur lieu de pose, seront installées lorsque cela sera techniquement possible.

### **ARTICLE Ue 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

**ARTICLE Ue 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

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

Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues.

**ARTICLE Ue 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

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

*Caractère de la zone Uy :*

***La zone Uy correspond à la zone d'activités sur le site de la chocolaterie.***

### Rappel

*Par délibération du Conseil Municipal, les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en application de l'article R.421-12-d du Code de l'Urbanisme (décret du 5 janvier 2007).*

*« Art. \*R. 421-28. – Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :*

*.../...*

*« e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7o de l'article L. 123-1, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.*

*La zone est soumise au risque retrait-gonflement des sols argileux et au risque sismique (annexes du présent règlement).*

*Les règles de débroussaillage s'appliquent (article L 322-3 du code forestier).*

### **ARTICLE Uy 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, à destination de :
  - habitat,
  - hébergement hôtelier,
  - exploitation agricole ou forestière,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains de sports ou de loisirs motorisés,
- Les dépôts de toute nature dont les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction.

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

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

- les activités commerciales, artisanales et industrielles si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage,
- l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée soumise à autorisation ou à déclaration si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers, des nuisances et des inconvénients,
- La création de commerces, d'hébergement hôtelier et de restaurants, sous réserve de disposer, sur la parcelle, de locaux ou d'espaces dédiés au stockage des ordures ménagères avant collecte (locaux poubelles à containers); l'espace doit être dimensionné suivant l'importance des besoins engendrés par le projet.
- La création ou l'aménagement de logements destinés aux gardiens des installations.

## **ARTICLE Uy 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### 1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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.  
Les accès doivent être adaptés à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

### 2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées au passage du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies en cul de sac de plus de 60 m doivent permettre le retournement et le croisement des engins de secours.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres.

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

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

## **ARTICLE Uy 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone à usage d'habitation ou abritant du personnel doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

### 2. Assainissement :

#### a) Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public, d'assainissement.

A défaut de pouvoir techniquement se raccorder au réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement approprié après avis de services compétents.  
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### b) Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau pluvial de collecte, si celui-ci existe, pourra être autorisé sous contrôle du gestionnaire.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Si un réseau collectif existe, il doit être tel qu'il garantisse l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales devront être soit stockées soit infiltrées sur l'opération. Des ouvrages de rétention devront être aménagés et suffisamment dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par l'opération d'aménagement et de construction.

Les eaux pluviales provenant des toitures, des terrasses, et des plages de piscines devront être infiltrées sur la parcelle privative ou dans le collecteur public s'il existe selon les prescriptions du gestionnaire.

Les eaux pluviales provenant des aires de circulation et de stationnement doivent être rejetées à débit régulé vers le réseau public d'assainissement pluvial, lorsque celui-ci est suffisant ; et il pourra être exigé la réalisation d'un dispositif de stockage et de régulation sur l'unité foncière. A défaut de réseau public existant ou suffisamment dimensionné, ces eaux seront infiltrées sur la parcelle privative après un pré traitement.

### 3. Electricité - Téléphone - Télédistribution :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain lorsque les réseaux sont déjà enterrés.

Dans les lotissements et groupes d'habitations les réseaux seront obligatoirement enterrés et réalisés à la charge de l'aménageur.

## **ARTICLE Uy 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

## **ARTICLE Uy 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, soit à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer, soit en recul par rapport à l'alignement ; dans ce cas le recul doit être supérieur ou égal à 5,00 mètres.

Une implantation entre 0 et 5,00 mètres peut être acceptée,

- o Lorsqu'une construction existe déjà entre 0 et 5,00mètres,
- o pour l'extension de construction existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées : l'extension de la construction peut se faire sur la ligne d'implantation de fait de la façade sur la voie.
- o Pour les annexes,
- o pour la transformation ou la surélévation de bâtiments existants,
- o lorsque la parcelle est bordée par deux voies opposées, dans ce cas le choix de la voie sur laquelle l'implantation doit être faite à l'alignement peut être imposé.
- o pour les constructions et travaux des réseaux, si elle est justifiée par des conditions techniques.

## **ARTICLE Uy 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

Sans objet.

#### **ARTICLE Uy 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions neuves ne peut excéder 60% de la superficie de la parcelle. Ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol les installations techniques enterrées.

#### **ARTICLE Uy 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 10 mètres au faîtage. La hauteur est limitée à 3,50 mètres à l'acrotère pour les annexes qui seraient couvertes par une toiture terrasse.

Lors d'un réaménagement, de la réfection ou de l'extension d'une construction existante la hauteur d'origine pourra être maintenue si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée.

#### **ARTICLE Uy 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article R.123-11-h du C. de l'U.)**

*« Art. \*R. 111-21 – 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.*

#### **A - L'ENTRETIEN ET LA TRANSFORMATION DES IMMEUBLES ANCIENS IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE**

**Les constructions traditionnelles protégées sont mentionnées au plan par un encadré violet (bâti remarquable ou constitutif de l'ensemble urbain) portés sur l'immeuble, en application des articles L.123-1-5-7 et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme,**

- L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble
- La démolition totale des **constructions anciennes mentionnées au plan ou par un encadré violet (bâti remarquable ou constitutif de l'ensemble urbain)**, en application des articles L.123-1-5-7 et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme, est interdite « pour des motifs d'ordre culturel et historique »; l'article 11 définit les « prescriptions de nature à assurer leur protection. ». Des démolitions partielles pourront être autorisées si elles ne portent pas atteinte à l'architecture de l'édifice et à la continuité du bâti sur rue.

la maçonnerie, (aspect extérieur des façades),

La maçonnerie de pierre (ou de pierre et d'enduit) doit être préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront

exécutées à l'identique (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Maçonnerie enduite : sauf dispositions particulières, les enduits sont de ton clair, en excluant les couleurs vives.

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) doit être respectée.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade.

La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) pourra être interdite.

#### les couvertures,

Les couvertures doivent être réalisées en tuile canal ou romane-canal et doivent être entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. Les tuiles « mécaniques » (tuiles à emboîtement dites « de Marseille » et romanes) sont admises si le bâtiment est conçu à cet effet (pente de toit).

L'ardoise est autorisée pour les bâtiments conçus à cet effet (pente de toit).

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, ton brique, terre-cuite naturelle ou ardoise naturelle.

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

#### Menuiseries extérieures des portes et fenêtres

L'aluminium apparent d'aspect métallique naturel, pour le remplacement ou la création des volets et portes, est proscrit.

Pour les fenêtres, les couleurs sont celles qui sont agréées par les Bâtiments de France. Les couleurs vives sont interdites.

#### les fermetures et les volets

Les volets et portails en aspect PVC apparents sont interdits sur le bâti protégé. Les volets roulants extérieurs sont interdits.

Les portails roulants avec coffres en saillie sont interdits.

#### les détails

Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle.

Les sculptures, décors, etc...doivent être préservés.

La pose de nouvelles marquises, en façade sur l'espace public, est interdite.

Les descentes de dalles et les gouttières en PVC gris sont interdites.

#### Les murs de clôture

Les murs de clôture identifiés seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce, au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les aspects PVC, acier galvanisé ou aluminium apparents sont proscrits.

Les clôtures en pierre doivent être maintenues et, en cas de nécessité, être reconstruites en l'état avec les mêmes matériaux, ou en respectant l'aspect général en façade sur l'espace public.

Installation des capteurs solaires, des serres solaires, des panneaux photovoltaïques : leur intégration devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

Des dispositions différentes aux articles ci-dessus peuvent être admises pour une création architecturale.

## **B - LES CONSTRUCTIONS NEUVES**

L'expression architecturale, qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine devra présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.)
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres

### **B-1 - Lorsque l'architecture s'apparente à l'architecture traditionnelle :**

Les murs de façades doivent être enduits lorsqu'ils sont maçonnés, en dehors des parties éventuellement réalisées en pierre de taille assisée.

Les enduits sont de ton clair, en excluant les couleurs vives.

Les couvertures doivent être réalisées :

- en tuile canal ou romane-canal
- soit en matériaux de ton terre cuite, teinte naturelle (teintes vives exclues).

Les toitures doivent être réalisées :

- soit en toitures en pente couvertes en tuiles canal ou romane-canal.
- soit en couvertures à toiture terrasse ; dans ce cas le traitement de la terrasse sera soigné.

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, terre cuite naturelle, ton brique.

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

#### **Menuiseries extérieures des portes et fenêtres**

L'aluminium apparent d'aspect métallique naturel, pour le remplacement ou la création des volets et portes, est proscrit.

Les couleurs vives sont interdites.

#### **Fermetures et volets**

Les volets et portails en aspect PVC apparent sont interdits.

Les volets roulants extérieurs sont interdits.

Les portails roulants avec coffres en saillie sont interdits.

#### **les détails**

La pose de nouvelles marquises, en façade sur l'espace public, est interdite.

Les descentes de dalles et les gouttières en PVC gris sont interdites.

### **B-2 - Architecture contemporaine : des dispositions différentes sont admises pour une création architecturale.**

*Les bardages doivent être composés dans un projet architectural de qualité.*

### **B-3 - Les clôtures**

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique notamment si elle peut causer un danger ou une gêne à la circulation des véhicules.

Les clôtures sont constituées :

- Soit d'un mur plein de 2 mètres de hauteur maximum.  
Lorsqu'une nouvelle clôture se situe en prolongement d'une clôture maçonnée en mur plein, il pourra être demandé un mur d'aspect équivalent de celui existant sur la parcelle ou la parcelle voisine.
- Soit par des haies vives, doublées éventuellement d'une grille ou grillage, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres.
- Soit d'un muret de 0,60 mètre de hauteur maximum surmonté de grilles ou grillage, dont la hauteur n'excèdera pas 2,00 mètres.

### **B-3 - Autres constructions**

Installation de vérandas : l'implantation s'effectuera uniquement sur la façade arrière des bâtiments, le choix des matériaux est libre, et les couleurs vives sont interdites.

## **C - OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE**

Exploitation des énergies renouvelables :

- Capteurs solaires thermiques par panneaux

Bâti remarquable protégé en 2<sup>ème</sup> catégorie

Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan règlementaire sont interdits, en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public.

Toutefois, en toiture, lorsque la pente est égale ou inférieure à 45° et sur les versants qui ne donnent pas sur l'espace public, l'installation de panneaux peut être admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.

Bâti existant non protégé

- Lorsque le bâti est implanté au droit d'un liseré d'unité urbaine,
  - Les installations en ajout sont interdits en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public.
- Lorsque le bâti est implanté en dehors d'un liseré d'unité urbaine,
  - l'installation de panneaux peut être admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.

Bâti neuf

- Les capteurs solaires thermiques doivent être intégrés au projet architectural.

Dans tous les cas, lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

Lorsqu'ils sont admis, en toitures en pentes, les panneaux solaires doivent être installés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.

- Capteurs solaires photovoltaïques, panneaux, tuiles ou ardoises solaires

Bâti remarquable protégé en 2<sup>ème</sup> catégorie

Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan réglementaire sont interdits, en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public.

**Bâti existant non protégé**

- Lorsque le bâti est implanté au droit d'un liseré d'unité urbaine,
  - Les installations en ajout sont interdites en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public, sauf si la toiture est entièrement couverte de tuiles photovoltaïques.
- Lorsque le bâti est implanté en dehors d'un liseré d'unité urbaine,
  - l'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques peut être admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture ou former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène.

**Bâti neuf**

- Les capteurs solaires doivent être intégrés au projet architectural

Dans tous les cas, lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

- Façade solaire : double peau avec espace tampon, en matériaux verriers avec ou sans capteurs intégrés

**Bâti remarquable protégé en 2<sup>ème</sup> catégorie**

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan réglementaire est interdit, sauf façade arrière ou pignon qui ne seraient pas en covisibilité avec la façade protégée.

**Bâti existant non protégé**

- Lorsque le bâti est implanté au droit d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan réglementaire est interdit, sauf façade arrière ou pignon qui ne seraient pas en covisibilité avec la façade protégée.
- Lorsque le bâti est implanté en dehors d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
  - Toutefois, le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public, sauf au dessus de la cote de 4,50 m et dans la limite d'un débord de 0,80m

**Bâti neuf**

- La façade s'inscrit dans un projet architectural ; elle est implantée à l'alignement ou au recul imposé par rapport à l'alignement.

La fermeture de loggias ou la création de vérandas en bow-window sur les façades des édifices non protégés peut être admise si elles contribuent à une création architecturale ces édifices et à condition d'un traitement cohérent et concomitant des travées, loggias ou balcons sur l'ensemble de la façade concernée.

- Doublage extérieur des façades et toitures

**Bâti remarquable protégé en 2<sup>ème</sup> catégorie**

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan réglementaire est interdit, sauf façade arrière ou pignon qui ne comporteraient pas de modénature, d'encadrements de pierre, de brique ou de bois apparents.

**Bâti existant non protégé**

- Lorsque le bâti est implanté au droit d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan réglementaire peut être admis si l'aspect fini s'intègre en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.
- Lorsque le bâti est implanté en dehors d'un liseré d'unité urbaine,

- Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
- Toutefois, le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de x cm en rez de chaussée, et de 30cm au dessus de la cote de 4,50 m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

#### Bâti neuf

- La façade s'inscrit dans un projet architectural ; elle est implantée à l'alignement ou au recul imposé par rapport à l'alignement.

#### • Menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

##### Bâti remarquable protégé en 2<sup>ème</sup> catégorie

Les menuiseries anciennes doivent être maintenues ; l'insertion dans la menuiserie de verres feuilletés, sans vide d'air central, d'épaisseur de 6 à 7mm peut être admise ; lorsque la menuiserie doit être renouvelée, il doit être fait appel à une copie de la menuiserie déposée.

##### Bâti existant non protégé

- Lorsque le bâti est implanté au droit d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti mentionné au plan, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen (vantaux de fenêtre à 3 ou 4 carreaux par exemple) ; en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).
- Lorsque le bâti est implanté en dehors d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le renouvellement des menuiseries doit s'intégrer à la composition de la façade. en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

#### Bâti neuf

La façade et ses menuiseries s'inscrivent dans un projet architectural d'ensemble

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux façades commerciales, aux façades d'ateliers et aux constructions d'intérêt collectif dont l'architecture présente un caractère atypique.

## AUTRES INSTALLATIONS

#### Les éoliennes de toitures

Leur installation est interdite sur les immeubles identifiés en application de l'article L 123-1-5-7 du C.U..

#### Les citernes

Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

#### Les pompes à chaleur

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

#### Les climatiseurs

La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite sur les immeubles identifiés en application de l'article L 123-1-5-7 du C.U..

. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble

### **D - LES ABORDS DES CONSTRUCTIONS ET LE PAYSAGE**

#### Des espaces boisés ou non, les jardins, des parcs,

L'espace libre planté doit être maintenu en herbe, en vigne, en potager ou en verger ou en jardin d'agrément ; cet espace ne doit pas être « minéralisé » par des matériaux inertes et imperméables tels que le béton ou l'enrobé bitumineux, à l'exception des cheminements ou des terrasses.

#### Des haies ou rideaux d'arbres, les mails et alignements d'arbres

Les haies classées « à protéger » aux plans de zonage doivent être maintenues et éventuellement reconstituées par des plantations équivalentes après exécution des travaux.

Toutefois la suppression de haies pour les passages de chaussées nouvelles sur une largeur de 10 mètres maximum et pour la réalisation d'une entrée par propriété sur une largeur maximale de 4 mètres pourra être autorisée.

Les alignements d'arbres figurés au plan seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création d'une voie nouvelle.

Les coffrets (eau, gaz, électricité, ...) doivent être incorporés dans la construction ou dans la clôture. Les câbles posés sur la façade côté voie publique seront le moins visible possible. Des goulottes, de couleur adaptée à leur lieu de pose, seront installées lorsque cela sera techniquement possible.

### **ARTICLE Uy 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

Pour les constructions neuves, il est exigé :

- 4 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher pour les commerces et bureaux
- 2 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher pour les constructions à usage d'activités

### **ARTICLE Uy 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

### **ARTICLE Uy 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

# **ZONES à URBANISER**

## **ZONES AU**



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone AU

**La zone AU est une zone insuffisamment équipée, destinée à satisfaire les besoins d'extension organisée de l'habitat.**

**Elle est ouverte à l'urbanisation mais, d'une manière générale, les opérations d'aménagement et les constructions ne seront admises que si les équipements généraux d'infrastructure permettent de les accepter et si elles sont compatibles avec les principes d'organisation d'ensemble de la zone indiqués par le PLU.**

*L'ouverture à l'urbanisation peut se faire en dehors de la modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), en application de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, 2<sup>ème</sup> alinéa ; elle est subordonnée :*

- *soit à la réalisation des équipements, notamment d'infrastructure, nécessaires ;*
- *soit à la réalisation d'une opération d'ensemble garantissant la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure que de la qualité du cadre de vie créé (composition urbaine, articulation des opérations entre elles ...) ;*

*Les conditions d'urbanisation de ces zones sont soumises au présent règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU.*

*Le tracé structurant des voiries est porté au plan de zonage, en application de l'article L-123-2-c du Code de l'Urbanisme. Des orientations d'aménagement accompagnent les tracés portés au plan de zonage.*

## Rappel

*Par délibération du Conseil Municipal, les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en application de l'article R.421-12-d du Code de l'Urbanisme (décret du 5 janvier 2007).*

*La zone est soumise au risque retrait-gonflement des sols argileux et au risque sismique (annexes du présent règlement).*

*Les règles de débroussaillage s'appliquent (article L 322-3 du code forestier).*

## **ARTICLE AU 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, à destination de :
  - industrie,
  - exploitation agricole sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2
  - fonction d'entrepôt,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains de sports ou de loisirs motorisés,
- Les dépôts de toute nature dont les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.) (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions sont interdites, sauf

- l'extension mesurée des bâtiments existants (contigus à ceux-ci), dans la limite de 50m<sup>2</sup> de S.H.O.B., à la date d'approbation du P.L.U..
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- Les aires de jeux dont les piscines non couvertes,
- Le stationnement lié à l'occupation sur l'unité foncière, conformément à l'article 12.

- Une annexe couverte ou fermée (garage, jardin, chai...) d'une emprise maximale de 25 m<sup>2</sup>
- Un abri de jardin, dans la limite de 9 m<sup>2</sup> d'emprise.

En outre, dans ces espaces verts, toute modification du site, remblais ou déblais (en dehors des emprises à bâtir), quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme, en application du décret du 5 janvier 2007.

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

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

- L'ouverture à l'urbanisation peut se faire après élaboration d'un plan d'aménagement et de l'équipement de l'ensemble de la zone,
- les activités commerciales et artisanales, les installations classées si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage,
- La création de commerces, de restaurants et d'hébergement hôtelier, sous réserve de disposer, sur la parcelle, de locaux ou d'espaces dédiés au stockage des ordures ménagères avant collecte (locaux poubelles à containers); l'espace doit être dimensionné suivant l'importance des besoins engendrés par le projet.
- Les gîtes et chambres d'hôtes sont autorisés.
- L'extension des installations agricoles et la réutilisation d'anciens bâtiments agricoles (chais, entrepôts, ...) peuvent être autorisées si l'aménagement n'altère pas le patrimoine ou les espaces protégés et n'aggrave pas les nuisances au voisinage.
- L'extension des bâtiments destinés à l'exploitation agricole, à conditions qu'ils soient liés à la viticulture et qu'ils ne soient pas destinés à recevoir des animaux, ni de stockage de produits dangereux.
- La création d'activités commerciales développées sur les propriétés ou par les propriétaires des installations agricoles.

Dans les espaces submersibles (ruissellement, nappe, inondation par débordements de fossés...), portés au plan par une trame bleue, sous l'intitulé « zones de ruissellement / problématique hydraulique », les constructions sont soumises à des prescriptions particulières visant à protéger les biens et les personnes ; les constructions et aménagements peuvent être autorisés:

- s'ils ne nécessitent pas de remblais, quelle que soit leur hauteur, faisant obstacle à l'expansion des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation,
- à condition qu'il ne soit pas créé de sous-sol et que le niveau du sol des locaux soit situé au dessus du niveau de remontée de nappe,
- que les installations ne comportent pas de matières ou matériaux susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique.

En bordure des ruisseaux et fossés, dans la trame non aedificandi portée au plan :

Des zones non aedificandi suivantes doivent être respectées pour l'implantation de toute construction :

Emissaires et cours d'eau busés,

- 4 mètres au total pour les émissaires (busés ou à ciel ouvert),
- 4 mètres au total centrés sur l'axe de la conduite pour les cours d'eau busés,

Cours d'eau à ciel ouvert,

- 10 mètres de part et d'autre du haut de la berge pour les cours d'eau principaux,
- 5 mètres de part et d'autre du haut de la berge pour les cours d'eau secondaires.

Les clôtures ou parties de clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement de l'eau et les clôtures non démontables pour l'entretien des berges ou banquettes doivent être disposées suivant le même recul.

## **ARTICLE AU 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### 1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

### 2. Voirie

#### Voirie publique :

L'emprise de voirie doit être de 6,00m au minimum.

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

#### Voies privées ouvertes au public

L'emprise de voirie de plus de 60,00m de long doit être de 6,00m au minimum.

L'emprise de voirie de moins de 60,00m de long doit être de 4,00m au minimum.

Les voies en impasse doivent comporter un espace de demi-tour pour garantir la sortie de tous véhicules en marche avant sur la voirie publique.

Les voies privées ouvertes au public en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou définitif pour des raisons techniques ; dans ce cas elles seront le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées au passage du matériel de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

#### De plus des prescriptions sont portées graphiquement au plan de zonage :

- Les liaisons piéton ou cyclable à créer ou à maintenir indiquées au plan par des ronds pleins.
- Les accès à respecter, prioritairement, en cas d'aménagement.

Le positionnement des parcours et des accès peut être l'objet d'adaptations en fonction de la nature des aménagements et des contraintes de sécurité.

Les accès et la voirie doivent être conformes au document graphique lorsqu'il impose la réalisation de certaines liaisons dont sont fixées la nature (voie de circulation, piste cyclable, cheminement piéton...) et le cas échéant les caractéristiques (emplacements réservés ou tracés de voirie).

Le tracé et le raccordement aux autres voies peuvent faire l'objet de prescriptions figurant sur le document graphique qui peut imposer :

- des points de passage obligé
- des points de raccordement.

## **ARTICLE AU 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1. Eau potable :**

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone à usage d'habitation ou abritant du personnel doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

### **2. Assainissement :**

#### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public, d'assainissement.

A défaut de pouvoir techniquement se raccorder au réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public lorsque cela sera réalisable.

#### **b) Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau pluvial de collecte, si celui-ci existe, pourra être autorisé sous contrôle du gestionnaire.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Si un réseau collectif existe, il doit être tel qu'il garantisse l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales devront être soit stockées soit infiltrées sur l'opération. Des ouvrages de rétention devront être aménagés et suffisamment dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par l'opération d'aménagement et de construction.

Les eaux pluviales provenant des toitures, des terrasses, et des plages de piscines devront être infiltrées sur la parcelle privative ou dans le collecteur public s'il existe selon les prescriptions du gestionnaire.

Les eaux pluviales provenant des aires de circulation et de stationnement doivent être rejetées à débit régulé vers le réseau public d'assainissement pluvial, lorsque celui-ci est suffisant ; et il pourra être exigé la réalisation d'un dispositif de stockage et de régulation sur l'unité foncière. A défaut de réseau public existant ou suffisamment dimensionné, ces eaux seront infiltrées sur la parcelle privative après un pré traitement.

### **3. Electricité - Téléphone - Télédistribution :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain lorsque les réseaux sont déjà enterrés.

Dans les lotissements et groupes d'habitations les réseaux seront obligatoirement enterrés et réalisés à la charge de l'aménageur.

## **ARTICLE AU 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau public d'assainissement la superficie de la parcelle doit permettre la réalisation d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur

## **ARTICLE AU 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en recul dans la limite de 10,00 au maximum par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Une implantation différente peut être acceptée pour les constructions liées à la desserte par les réseaux si elle est justifiée par des conditions techniques.

Dans tous les cas, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futurs prévus) ; toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

## **ARTICLE AU 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

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

Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.

## **ARTICLE AU 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions neuves ne peut excéder 30% de la superficie de la parcelle.

## **ARTICLE AU 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage.

La hauteur est limitée à 3,50 m à l'acrotère pour les annexes qui seraient couvertes par une toiture terrasse.

## **ARTICLE AU 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

*« Art. \*R. 111-21 (décret du 5 janvier 2007). – 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.*

### **A - LES CONSTRUCTIONS NEUVES**

L'expression architecturale, qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine devra présenter une unité d'aspect.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc...)
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

Les murs de façades doivent être enduits lorsqu'ils sont maçonnés, en dehors des parties éventuellement réalisées en pierre de taille assisée.

Sauf dispositions particulières, les enduits sont de ton clair, en excluant les couleurs vives.

Pour les bâtiments à usage d'activités :

Les tons des enduits doivent être de ton clair.

Les bardages doivent être composés dans un projet architectural de qualité.

L'aspect métallique naturel est interdit, le bardage doit être pré-laqué en excluant les couleurs vives.

Les bardages de bois peint sont autorisés dans une couleur nuancée de ton bois ou gris.

Les couvertures doivent être réalisées :

- en tuile canal ou romane-canal,
- soit en matériaux de ton terre cuite, teinte naturelle (teintes vives exclues).

Les toitures doivent être réalisées :

- soit en toitures en pente couvertes en tuiles canal ou romane-canal
- soit en couvertures à toiture terrasse ; dans ce cas le traitement de la terrasse sera soigné.

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, terre cuite naturelle, ton brique.

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

Menuiseries extérieures des portes et fenêtres

L'aluminium apparent d'aspect métallique naturel, pour le remplacement ou la création des volets et portes, est proscrit.

Pour les fenêtres, les couleurs sont celles qui sont agréées par les Bâtiments de France.

Les couleurs vives sont interdites.

Fermetures et volets

Les volets et portails en aspect PVC apparent sont interdits.

Les portails et volets roulants avec coffres en saillie sont interdits.

les détails

La pose de nouvelles marquises, en façade sur l'espace public, est interdite.

Les descentes de dalles et les gouttières en PVC gris seront interdites.

Les clôtures

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique notamment si elle peut causer un danger ou une gêne à la circulation des véhicules.

Les clôtures sont constituées :

- Soit d'un mur plein de 2 mètres de hauteur maximum.

Lorsqu'une nouvelle clôture se situe en prolongement d'une clôture maçonnée en mur plein, il pourra être demandé un mur d'aspect équivalent de celui existant sur la parcelle ou la parcelle voisine.

- Soit par des haies vives, doublées éventuellement d'une grille ou grillage, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres. Un recul de plantation de 2 mètres doit être respecté depuis la limite du domaine public.
- Soit d'un muret de 0,60 mètre de hauteur maximum surmonté de grilles ou grillage, dont la hauteur totale n'excèdera pas 2,00 mètres.

La construction et la reconstruction de murs pleins de clôture sont interdites en bordure des fossés ou ruisseaux.

#### Installation des capteurs solaires, des serres solaires, des panneaux photovoltaïques :

Leur intégration devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

#### Installation de vérandas :

L'implantation s'effectuera uniquement sur la façade arrière des bâtiments, le choix des matériaux est libre, et les couleurs vives sont interdites.

Des dispositions différentes aux articles ci-dessus peuvent être admises pour une création architecturale.

### **B - LES ABORDS DES CONSTRUCTIONS ET LE PAYSAGE**

#### Des espaces boisés ou non, les jardins, des parcs,

L'espace libre planté doit être maintenu en herbe, en vigne, en potager ou en verger ou en jardin d'agrément ; cet espace ne doit pas être « minéralisé » par des matériaux inertes et imperméables tels que le béton ou l'enrobé bitumineux, à l'exception des cheminements ou des terrasses.

#### Des haies ou rideaux d'arbres, les mails et alignements d'arbres

Les haies classées « à protéger » aux plans de zonage doivent être maintenues et éventuellement reconstituées par des plantations équivalentes après exécution des travaux.

Toutefois la suppression de haies pour les passages de chaussées nouvelles sur une largeur de 10 mètres maximum et pour la réalisation d'une entrée par propriété sur une largeur maximale de 4 mètres pourra être autorisée.

Les alignements d'arbres figurés au plan seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création d'une voie nouvelle.

Les coffrets (eau, gaz, électricité, ...) doivent être incorporés dans la construction ou dans la clôture. Les câbles posés sur la façade côté voie publique seront le moins visible possible. Des goulottes, de couleur adaptée à leur lieu de pose, seront installées lorsque cela sera techniquement possible.

### **ARTICLE AU 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

Pour les constructions neuves, il est exigé :

- 1 place de stationnement par 50 m2 de logement créé ou aménagé.  
Dans le cadre d'une opération d'aménagement sous la forme d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, il est demandé une place supplémentaire pour 2 logements, disposée sur l'espace commun de l'aménagement.

- 4 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surfaces hors œuvre brute pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> et les bureaux
- 2 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surfaces hors œuvre brute pour les constructions à usage d'activités.

Le règlement ci-dessus s'applique pour la création de logements nouveaux sans création de surface supplémentaire,

Toutefois n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire pour la transformation des logements existants et leur extension mesurée, à la date d'approbation du P.L.U. dans la limite de 20% de la surface S.H.O.N du logement.

Pour les immeubles collectifs, comportant plus de trois logements, des locaux communs sont imposés pour les vélos, landaus.

Le local à vélo doit être intégré à chaque projet de construction et fonctionnellement bien disposé (accès, sécurité) et respecter les normes minimales suivantes :

- pour les ensembles de logements collectifs : 1m<sup>2</sup> par logement, (avec au minimum 12 m<sup>2</sup>)
- pour les activités, services, écoles, bureaux et artisanat: 1m<sup>2</sup> évalué par tranche de 10 occupants. (minimum 12 m<sup>2</sup>)
- pour les autres constructions: 1 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE AU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues.

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code l'Urbanisme.

Les espaces libres à usage non privatif doivent être configurés de manière à former des placettes ou espaces verts identifiables et utiles à l'usage collectif ; ils ne sont pas clos ; leur surface est calculée en retirant les voies et leur trottoir (comptés sur 1,40m de large).

La création de ces espaces libres pourra être soumise à des conditions particulières de localisation et d'exécution, notamment en vue de leur organisation sur plusieurs opérations contiguës.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres.

Outre les règles relatives aux espaces verts protégés ou d'agrément énoncées à l'article 11, les espaces libres, non protégés au plan, hors voirie de desserte, doivent être maintenus en sol perméable (sol naturel, aires gravillonnées, en herbe ou plantées) sur 50% de leur superficie au minimum.

#### **ARTICLE AU 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Il n'est pas fixé un coefficient d'occupation du sol.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **1AU**

Caractère de la zone

**La zone 1AU correspond aux zones à urbaniser à moyen terme.**

En application de l'article R.123-6, deuxième alinéa, l'ouverture des zones 1 AU à l'urbanisation est subordonnée à une **modification ou une révision du PLU**. Il sera alors défini les règles spécifiques à cette zone.

Le présent règlement sera adapté ou complété lors de modifications du P.L.U. ou éventuellement refondu en cas de révision.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée par la réalisation d'études et travaux hydrauliques nécessaires spécifiques dans les zones de précaution (problématique hydraulique).

## Rappel

*Par délibération du Conseil Municipal, les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en application de l'article R.421-12-d du Code de l'Urbanisme (décret du 5 janvier 2007).*

*La zone est soumise au risque retrait-gonflement des sols argileux et au risque sismique (annexes du présent règlement).*

*Les règles de débroussaillage s'appliquent (article L 322-3 du code forestier).*

## **ARTICLE 1AU 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions, à destination de :
  - habitation,
  - hébergement hôtelier,
  - bureaux,
  - commerce,
  - artisanat,
  - industrie
  - exploitation agricole ou forestière,
  - fonction d'entrepôt,
- les ouvrages et travaux soumis à déclaration et à autorisation,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains de sports ou de loisirs motorisés,
- Les dépôts de toute nature dont les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

## **ARTICLE 1AU 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

- l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées si par leur situation elles ne sont pas susceptibles de compromettre le développement urbanistique de la zone,

# ZONE **1AU**

Dans les espaces submersibles (ruissellement, nappes, inondation par débordements de fossés...), portés au plan par une trame bleue, sous l'intitulé « zones de ruissellement / problématique hydraulique », les constructions sont soumises à des prescriptions particulières visant à protéger les biens et les personnes ; les constructions et aménagements peuvent être autorisés:

- sous réserve de réalisation d'études et travaux hydrauliques nécessaires spécifiques,
- s'ils ne nécessitent pas de remblais, quelle que soit leur hauteur, faisant obstacle à l'expansion des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation.
- à condition qu'il ne soit pas créé de sous-sol et que le niveau du sol des locaux soit situé au dessus du niveau de remontée de nappe,
- que les installations ne comportent pas de matières ou matériaux susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique.

### **ARTICLE 1AU 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...,

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

Les voies en impasse sont interdites, sauf impossibilité due au relief ou aux cours d'eau ou à la configuration de la parcelle (forme, surface). Dans ces cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour. Des possibilités de raccordement de la voirie à des parcelles riveraines, en vue d'assurer une desserte par un circuit, pourront être imposées,

L'ouverture d'un cheminement piéton et de liaison cyclable peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

### **ARTICLE 1AU 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### 1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone à usage d'habitation ou abritant du personnel doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

#### 2. Assainissement :

##### a) Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public, d'assainissement.

A défaut de pouvoir techniquement se raccorder au réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public lorsque cela sera réalisable.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement approprié après avis de services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

##### b) Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau pluvial de collecte, si celui-ci existe, pourra être autorisé sous contrôle du gestionnaire.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Si un réseau collectif existe, il doit être tel qu'il garantisse l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales devront être soit stockées soit infiltrées sur l'opération. Des ouvrages de rétention devront être aménagés et suffisamment dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par l'opération d'aménagement et de construction.

Les eaux pluviales provenant des toitures, des terrasses, et des plages de piscines devront être infiltrées sur la parcelle privative ou dans le collecteur public s'il existe selon les prescriptions du gestionnaire.

Les eaux pluviales provenant des aires de circulation et de stationnement doivent être rejetées à débit régulé vers le réseau public d'assainissement pluvial, lorsque celui-ci est suffisant ; et il pourra être exigé la réalisation d'un dispositif de stockage et de régulation sur l'unité foncière. A défaut de réseau public existant ou suffisamment dimensionné, ces eaux seront infiltrées sur la parcelle privative après un pré traitement.

### 3. Electricité - Téléphone - Télédistribution :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain lorsque les réseaux sont déjà enterrés.

Dans les lotissements et groupes d'habitations les réseaux seront obligatoirement enterrés et réalisés à la charge de l'aménageur.

## **ARTICLE 1AU 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 1AU 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent être implantées de telle manière que par leur situation ou leur disposition, elles ne soient pas susceptibles de compromettre le développement urbanistique de la zone.

## **ARTICLE 1AU 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent être implantées de telle manière que par leur situation ou leur disposition, elles ne soient pas susceptibles de compromettre le développement urbanistique de la zone.

## **ARTICLE 1AU 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 1AU 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 1AU 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres.

#### **ARTICLE 1AU 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET**

##### **L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

« Art. \*R. 111-21 (décret du 5 janvier 2007) . – 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 1AU 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 1AU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 1AU 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10)**

Il n'est pas fixé de règle.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

**La zone 2AU correspond à la zone à urbaniser à moyen-long terme.**

*En application de l'article R.123-6, deuxième alinéa, l'ouverture des zones 2AU à l'urbanisation est subordonnée à une révision du PLU. Il sera alors défini les règles spécifiques à cette zone.*

**Le présent règlement sera adapté ou complété lors de révision du P.L.U.**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée par la réalisation d'études et travaux hydrauliques nécessaires spécifiques dans les zones de précaution (problématique hydraulique).

### Rappel

*Par délibération du Conseil Municipal, les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en application de l'article R.421-12-d du Code de l'Urbanisme (décret du 5 janvier 2007).*

*La zone est soumise au risque retrait-gonflement des sols argileux et au risque sismique (annexes du présent règlement).*

*Les règles de débroussaillage s'appliquent (article L 322-3 du code forestier).*

### ARTICLE 2AU 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et utilisations du sol autres que celles inscrites à l'article 2AU2.

### ARTICLE 2AU 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions et utilisations du sol indispensables à la sécurité, équipements d'intérêt collectif
- l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées si par leur situation elles ne sont pas susceptibles de compromettre le développement urbanistique de la zone,

Dans les espaces submersibles (ruissellement, nappes, inondation par débordements de fossés...), portés au plan par une trame bleue, sous l'intitulé « zones de ruissellement / problématique hydraulique », les constructions sont soumises à des prescriptions particulières visant à protéger les biens et les personnes ; les constructions et aménagements peuvent être autorisés:

- sous réserve de réalisation d'études et travaux hydrauliques nécessaires spécifiques,
- s'ils ne nécessitent pas de remblais, quelle que soit leur hauteur, faisant obstacle à l'expansion des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation.
- à condition qu'il ne soit pas créé de sous-sol et que le niveau du sol des locaux soit situé au dessus du niveau de remontée de nappe,
- que les installations ne comportent pas de matières ou matériaux susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique.

### ARTICLE 2AU 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc..., Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et voirie,

**ARTICLE 2AU 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES  
RESEaux PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET  
D'ASSAINISSEMENT**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX  
VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent être implantées de telle manière que par leur situation ou leur disposition, elles ne soient pas susceptibles de compromettre le développement urbanistique de la zone.

**ARTICLE 2AU 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITE SEPARATIVES**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent être implantées de telle manière que par leur situation ou leur disposition, elles ne soient pas susceptibles de compromettre le développement urbanistique de la zone.

**ARTICLE 2AU 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR  
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres.

**ARTICLE 2AU 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET  
L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

« Art. \*R. 111-21 (décret du 5 janvier 2007) . – 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 2AU 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN  
MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN  
MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES  
DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10)**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ZONE AGRICOLE**

**ZONE A et secteurs Ah, Ap et An**



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

## et aux secteurs Ah, Ap et An

Caractère de la zone

La zone A est une zone agricole protégée en raison de la valeur agricole et viticole de ses terres. Seules sont autorisées les constructions liées à l'exploitation agricoles et aux activités en relation avec l'agriculture, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle couvre les vignobles, terres cultivées ou pas, et exploitations agricoles, châteaux et bâtiments d'exploitation.

La zone A comporte:

- **Le secteur Ah**, qui couvre les écarts bâtis résidentiels (non agricoles) au sein de la zone agricole
- **Le secteur Ap** qui correspond à la partie de zone agricole d'intérêt paysager dans laquelle aucun bâtiment ne doit être construit ; seuls les aménagements au sol nécessaires à l'activité agricole (tels que chemins, accès, fossés, mangeoires abreuvoirs, clôtures agricoles, haies) sans impact sur le paysage peuvent y être réalisés
- **Le secteur An**, qui correspond aux zones agricoles cultivées (cultures et vignobles) dans la vallée inondable et sensible réseau Natura 2000 proche et zone humide SAGE)

Les règles énoncées ci-dessous visent en outre à préserver :

- les espaces de vignobles caractéristiques de Margaux
- les perspectives

Elle est couverte en partie par une trame pointillée qui correspond à la zone inondable identifiée au PPRi et à la carte réalisée après l'évènement Xynthia, dans laquelle des prescriptions particulières sont imposées.

Les dispositions du P.P.R.I. et de la circulaire ministérielle du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre suite à la tempête Xynthia s'y appliquent.

### RAPPEL

- *Les espaces boisés classés figurant au plan devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, ce classement :*
  - *interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.*
  - *les coupes et abattage sont soumis à autorisation,*
  - *les demandes de défrichement sont irrecevables,*
  - *entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.*
- *Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au P.L.U., sur le document graphique, en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, et non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.*
- *la démolition des constructions identifiées au P.L.U., sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5-7. est soumise à autorisation.*
- *Toute construction ayant subi un sinistre (article L-111-3 du Code de l'Urbanisme) peut être reconstruite en assurant la reconduction des droits acquis (implantation, hauteur, etc...)*

La zone est soumise au risque retrait-gonflement des sols argileux et au risque sismique (annexes du présent règlement).

Les règles de débroussaillage s'appliquent (article L 322-3 du code forestier).

# ZONE A

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

Sont interdits :

- les constructions non liées à l'exploitation agricole, sauf en secteur Ah et dans les conditions de l'article A2
- les constructions à destination de :
  - bureaux sauf ceux liés à l'activité agricole,
  - commerce, sauf les espaces de vente des produits agricoles ou dérivés de l'activité agricole,
  - artisanat non lié à l'activité agricole,
  - industrie,
  - fonction d'entrepôt sauf ceux liés à l'activité agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.421-23-f du Code de l'Urbanisme, autres que pour les activités agricoles ou la sécurité publique,
- Les dépôts de toute nature,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12,00 mètres,
- les installations sur mât telles que antennes, sauf si celles-ci sont nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les terrains de camping et de caravanage, autres que ceux dont le statut est lié à l'activité agricole,
- les terrains de sports ou de loisirs motorisés,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes pratiqué isolément,
- Les garages collectifs de caravanes,
- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,

De plus :

- . Dans les secteurs Ap et An, sont interdites :
  - Les constructions sous forme de bâtiments, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de service public,

. Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. et de la circulaire ministérielle du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre suite à la tempête Xynthia s'y appliquent.

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

1- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics de services ou d'intérêt collectif, d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que transformateurs...), sous réserve qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- En dehors des secteurs Ap et An, les bâtiments à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité agricole à condition qu'ils soient situés à moins de 50 mètres des bâtiments existants. Toutefois, si les considérations réglementaires et techniques du terrain le justifient, les constructions à usage d'habitations peuvent être implantées au delà du rayon de 50 mètres sans pouvoir excéder 100 mètres.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques sur les immeubles identifiés en application des articles L 123-1-5-7 et L.123-3-1 du CU, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve que les modifications apportées :
  - ne compromettent pas l'exploitation agricole,
  - respectent les principales caractéristiques des bâtiments,
  - soient destinées à de l'habitation, d'hébergement, de bureaux, de gîtes ruraux ou de commerces liés à l'activité agricole ;

2 - En secteur Ah, sont autorisés l'extension des constructions et les annexes, dans les conditions suivantes :

- l'extension mesurée des bâtiments existants (contigus à ceux-ci), dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.
- Les aires de jeux dont les piscines non couvertes,
- Un garage couvert ou fermé d'une emprise maximale de 15 m<sup>2</sup>
- Un abri de jardin, dans la limite de 9,00 m<sup>2</sup> d'emprise.

3 - L'autorisation d'édifier une clôture peut être accordée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique, et dans le respect des dispositions du PPRI et de la circulaire ministérielle du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre suite à la tempête Xynthia, pour ne pas augmenter le risque.

De plus :

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.) (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions sont interdites, sauf,

- o Les constructions liées à l'exploitation agricole à condition de ne pas supprimer des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert,
- o les aires de stationnement sous boisé

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. et de la circulaire ministérielle du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre suite à la tempête Xynthia s'y appliquent.

Dans les espaces submersibles (ruissellement, nappes, inondation par débordements de fossés...), portés au plan par une trame bleue, sous l'intitulé « zones de ruissellement / problématique hydraulique », les constructions sont soumises à des prescriptions particulières visant à protéger les biens et les personnes ; les constructions et aménagements peuvent être autorisés:

- s'ils ne nécessitent pas de remblais, quelle que soit leur hauteur, faisant obstacle à l'expansion des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation.
- à condition qu'il ne soit pas créé de sous-sol et que le niveau du sol des locaux soit situé au dessus du niveau de remontée de nappe,
- que les installations ne comportent pas de matières ou matériaux susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique.

## **ARTICLE A 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### 1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

### 2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées au passage du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres.

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

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Les accès véhicules aux parcelles par les voies piétonnes ou vélos mentionnées au plan par un pointillé rouge, sont interdits.

#### **ARTICLE A 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **1. Eau potable :**

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

En l'absence du réseau public, l'alimentation pourra être réalisée soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

##### **2. Assainissement :**

###### **a) Eaux usées :**

Toutes les constructions ou occupations du sol autorisées dans la zone doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

A défaut de pouvoir techniquement se raccorder au réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

###### **b) Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau pluvial de collecte, si celui-ci existe, pourra être autorisé sous contrôle du gestionnaire.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Si un réseau collectif existe, il doit être tel qu'il garantisse l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales devront être soit stockées soit infiltrées sur l'opération. Des ouvrages de rétention devront être aménagés et suffisamment dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par l'opération d'aménagement et de construction.

Les eaux pluviales provenant des toitures, des terrasses, et des plages de piscines devront être infiltrées sur la parcelle privative ou dans le collecteur public s'il existe selon les prescriptions du gestionnaire.

Les eaux pluviales provenant des aires de circulation et de stationnement doivent être rejetées à débit régulé vers le réseau public d'assainissement pluvial, lorsque celui-ci est suffisant ; et il pourra être exigé la réalisation d'un dispositif de stockage et de régulation sur l'unité foncière. A défaut de réseau public existant ou suffisamment dimensionné, ces eaux seront infiltrées sur la parcelle privative après un pré traitement.

### 3. Electricité - Téléphone - Télédistribution :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain lorsque les réseaux sont déjà enterrés.

## **ARTICLE A 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE A 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### En zone A :

Toute construction doit être édifiée :

- soit à l'alignement
- soit en continuité des constructions existantes, en adoptant le même recul ou alignement,
- soit à au moins 15 mètres de l'axe des chemins départementaux,
- soit à au moins 10 mètres de l'axe des voies communales et des chemins ruraux.

Pour les constructions implantées à l'alignement des voies publiques, il ne sera créé aucune sortie pour les véhicules sur la façade donnant sur la voie.

### En secteur Ah, en recul d'au moins 5 mètres de l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines non couvertes.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des limites des espaces boisés (espaces boisés classé et espaces verts protégés ou à créer).

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

Sans objet.

## **ARTICLE A 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## ARTICLE A 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone A :

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8,50 mètres à l'acrotère pour les constructions couvertes par une toiture terrasse,
- 12 mètres au faîtage pour les constructions et installations techniques.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions agricoles, spécifiques, nécessitant une hauteur supérieure pour des raisons techniques.

En secteur Ah :

La hauteur des constructions, mesurée par rapport au niveau du sol naturel, la hauteur ne peut excéder 8 mètres au faîtage. La hauteur est limitée à 3,50 m à l'acrotère pour les annexes qui seraient couvertes par une toiture terrasse.

En zone A et en secteur Ah :

Lors d'un réaménagement, de la réfection ou de l'extension d'une construction existante la hauteur d'origine pourra être maintenue si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée.

## ARTICLE A 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article R.123-11-h du C. de l'U.)

*« Art. \*R. 111-21 - 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. »*

### A - L'ENTRETIEN ET LA TRANSFORMATION DES IMMEUBLES ANCIENS CONSTITUTIFS DU VILLAGE, IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE

Le plan de zonage comporte deux catégories de protection,

- 1<sup>ère</sup> catégorie : Le bâti exceptionnel protégé
- 2<sup>ème</sup> catégorie : le bâti remarquable ou constitutif de l'ensemble urbain, protégé

*On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XX<sup>ème</sup> siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles, notamment les grandes maisons d'architecture traditionnelle constitutives du village dont certaines d'entre elles datent au moins du XVII<sup>ème</sup> siècle.*

**Les constructions traditionnelles protégées sont mentionnées au plan par une teinte violette (bâti exceptionnel) ou par un encadré violet (bâti remarquable ou constitutif de l'ensemble urbain) portés sur l'immeuble, en application des articles L.123-1-5-7 et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme,**

- L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble
- La démolition totale des **constructions anciennes mentionnées au plan par une teinte violette (bâti exceptionnel) ou par un encadré violet (bâti remarquable ou constitutif de l'ensemble urbain)**, en application des articles L.123-1-5-7 et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme, est interdite « pour des motifs d'ordre culturel et historique »; l'article 11 définit les « prescriptions de nature à assurer leur

protection. ». Des démolitions partielles pourront être autorisées si elles ne portent pas atteinte à l'architecture de l'édifice et à la continuité du bâti sur rue.

#### la maçonnerie, (aspect extérieur des façades)

La maçonnerie de pierre (ou de pierre et d'enduit) doit être préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées à l'identique (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Maçonnerie enduite : sauf dispositions particulières, les enduits sont de ton clair, en excluant les couleurs vives.

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) doit être respectée.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de devantures commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade.

La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) pourra être interdite.

#### les couvertures

Les couvertures doivent être réalisées en tuile canal ou romane-canal et doivent être entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. Les tuiles « mécaniques » (tuiles à emboîtement dites « de Marseille » et romanes) sont admises si le bâtiment est conçu à cet effet (pente de toit).

L'ardoise est autorisée pour les bâtiments conçus à cet effet (pente de toit).

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, ton brique, terre-cuite naturelle ou ardoise naturelle.

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

#### Menuiseries extérieures des portes et fenêtres

L'aluminium apparent d'aspect métallique naturel, pour le remplacement ou la création des volets et portes, est pros crit.

Pour les fenêtres, les couleurs sont celles qui sont agréées par les Bâtiments de France.

Les couleurs vives sont interdites.

#### Fermetures et volets

Les volets et portails en aspect PVC apparent sont interdits sur le bâti protégé.

Les volets roulants extérieurs sont interdits.

Les portails roulants avec coffres en saillie sont interdits.

#### Les détails

Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture etc... doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle.

Les sculptures, décors, etc... doivent être préservés.

La pose de nouvelles marquises, en façade sur l'espace public, est interdite.

Les descentes de dalles et les gouttières en PVC gris sont interdites.

#### Les murs de clôture

Les murs de clôture identifiés seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce, au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les aspects PVC, acier galvanisé ou aluminium apparents sont proscrits.

Les clôtures en pierre doivent être maintenues et, en cas de nécessité, être reconstruites en l'état avec les mêmes matériaux, ou en respectant l'aspect général en façade sur l'espace public.

Des dispositions différentes aux articles ci-dessus peuvent être admises pour une création architecturale.

## **B - LES CONSTRUCTIONS NEUVES**

L'expression architecturale, qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine devra présenter une unité d'aspect.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc...)
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

### **B-1 - Lorsque l'architecture s'apparente à l'architecture traditionnelle :**

Les murs de façades doivent être enduits lorsqu'ils sont maçonnés, en dehors des parties éventuellement réalisées en pierre de taille assisée.

Sauf dispositions particulières, les enduits sont de ton clair, en excluant les couleurs vives.

Les couvertures doivent être réalisées :

- en tuile canal ou romane-canal,
- soit en matériaux de ton terre cuite, teinte naturelle (teintes vives exclues).

Les toitures doivent être réalisées :

- soit en toitures en pente couvertes en tuiles canal ou romane-canal
- soit en couvertures à toiture terrasse ; dans ce cas le traitement de la terrasse sera soigné.

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, terre cuite naturelle, ton brique.

Les châssis de toiture ou tuiles transparentes doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

#### **Menuiseries extérieures des portes et fenêtres**

L'aluminium apparent d'aspect métallique naturel, pour le remplacement ou la création des volets et portes, est proscrit.

Pour les fenêtres, les couleurs sont celles qui sont agréées par les Bâtiments de France.

Les couleurs vives sont interdites.

#### **Fermetures et volets**

Les volets et portails en aspect PVC apparent sont interdits.

Les volets roulants extérieurs sont interdits.

Les portails roulants avec coffres en saillie sont interdits.

### Les détails

La pose de nouvelles marquises, en façade sur l'espace public, est interdite.  
Les descentes de dalles et les gouttières en PVC gris seront interdites.

## **B-2 - Architecture contemporaine : des disposition différentes sont admises pour une création architecturale.**

### **B- 3 - Les clôtures**

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique notamment si elle peut causer un danger ou une gêne à la circulation des véhicules.

Les clôtures sont constituées :

- Soit de clôtures agricoles à 3 fils sur piquets bois et fer
- Soit d'un mur plein de 2 mètres de hauteur maximum.  
Lorsqu'une nouvelle clôture se situe en prolongement d'une clôture maçonnée en mur plein, il pourra être demandé un mur d'aspect équivalent de celui existant sur la parcelle ou la parcelle voisine.
- Soit par des haies vives, doublées éventuellement d'une grille ou grillage, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres.
- Soit d'un muret de 0,60 mètre de hauteur maximum surmonté de grilles dont la hauteur totale n'excèdera pas 2,00 mètres.

La construction et la reconstruction de murs pleins de clôture sont interdites en bordure des fossés ou ruisseaux.

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. et de la circulaire ministérielle du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre suite à la tempête Xynthia s'y appliquent.

### **B- 4 - Autres constructions**

#### Pour les bâtiments à usage d'activités :

Les tons des enduits doivent être de ton clair.  
Les bardages doivent être composés dans un projet architectural de qualité.  
L'aspect métallique naturel est interdit, le bardage doit être pré-laqué en excluant les couleurs vives.  
Les bardages de bois peint sont autorisés dans une couleur nuancée de ton bois ou gris.

#### Installation de vérandas :

L'implantation s'effectuera uniquement sur la façade arrière des bâtiments, le choix des matériaux est libre, et les couleurs vives sont interdites.

## **C - OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE**

Exploitation des énergies renouvelables :

- Capteurs solaires thermiques par panneaux

Bâti exceptionnel protégé en 1<sup>ère</sup> catégorie

Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan réglementaire sont interdits, en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public.

Bâti remarquable protégé en 2<sup>ème</sup> catégorie

Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan réglementaire sont interdits, en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public.

Toutefois, en toiture, lorsque la pente est égale ou inférieure à 45° et sur les versants qui ne donnent pas sur l'espace public, l'installation de panneaux peut être admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.

Bâti existant non protégé

- Lorsque le bâti est implanté au droit d'un liseré d'unité urbaine,
  - Les installations en ajout sont interdits en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public.
- Lorsque le bâti est implanté en dehors d'un liseré d'unité urbaine,
  - l'installation de panneaux peut être admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.

Bâti neuf

- Les capteurs solaires thermiques doivent être intégrés au projet architectural.

Dans tous les cas, lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

Lorsqu'ils sont admis, en toitures en pentes, les panneaux solaires doivent être installés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.

- Capteurs solaires photovoltaïques, panneaux, tuiles ou ardoises solaires

Bâti exceptionnel protégé en 1<sup>ère</sup> catégorie

Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan réglementaire sont interdits, en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public.

Bâti remarquable protégé en 2<sup>ème</sup> catégorie

Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan réglementaire sont interdits, en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public.

Bâti existant non protégé

- Lorsque le bâti est implanté au droit d'un liseré d'unité urbaine,
  - Les installations en ajout sont interdites en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public, sauf si la toiture est entièrement couverte de tuiles photovoltaïques.
- Lorsque le bâti est implanté en dehors d'un liseré d'unité urbaine,
  - l'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques peut être admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture ou former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène.

Bâti neuf

- Les capteurs solaires doivent être intégrés au projet architectural

Dans tous les cas, lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

- Façade solaire : double peau avec espace tampon, en matériaux verriers avec ou sans capteurs intégrés

Bâti exceptionnel protégé en 1<sup>ère</sup> catégorie

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan réglementaire est interdit,

Bâti remarquable protégé en 2<sup>ème</sup> catégorie

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan réglementaire est interdit, sauf façade arrière ou pignon qui ne seraient pas en covisibilité avec la façade protégée.

#### Bâti existant non protégé

- Lorsque le bâti est implanté au droit d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan réglementaire est interdit, sauf façade arrière ou pignon qui ne seraient pas en covisibilité avec la façade protégée.
- Lorsque le bâti est implanté en dehors d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
  - Toutefois, le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public, sauf au dessus de la cote de 4,50 m et dans la limite d'un débord de 0,80m

#### Bâti neuf

- La façade s'inscrit dans un projet architectural ; elle est implantée à l'alignement ou au recul imposé par rapport à l'alignement.

La fermeture de loggias ou la création de vérandas en bow-window sur les façades des édifices non protégés peut être admise si elles contribuent à une création architecturale ces édifices et à condition d'un traitement cohérent et concomitant des travées, loggias ou balcons sur l'ensemble de la façade concernée.

#### • Doublage extérieur des façades et toitures

##### Bâti exceptionnel protégé en 1<sup>ère</sup> catégorie

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan réglementaire est interdit,

##### Bâti remarquable protégé en 2<sup>ème</sup> catégorie

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan réglementaire est interdit, sauf façade arrière ou pignon qui ne comporteraient pas de modénature, d'encadrements de pierre, de brique ou de bois apparents.

#### Bâti existant non protégé

- Lorsque le bâti est implanté au droit d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan réglementaire peut être admis si l'aspect fini s'intègre en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.
- Lorsque le bâti est implanté en dehors d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
  - Toutefois, le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de x cm en rez de chaussée, et de 30cm au dessus de la cote de 4,50 m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

#### Bâti neuf

- La façade s'inscrit dans un projet architectural ; elle est implantée à l'alignement ou au recul imposé par rapport à l'alignement.

#### • Menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

##### Bâti exceptionnel protégé en 1<sup>ère</sup> catégorie

Les menuiseries anciennes doivent être maintenues ; l'insertion dans la menuiserie de verres feuilletés, sans vide d'air central, d'épaisseur de 6 à 7mm peut être admise. Lorsque la menuiserie doit être renouvelée, il doit être fait appel à une copie de la menuiserie déposée.

##### Bâti remarquable protégé en 2<sup>ème</sup> catégorie

Les menuiseries anciennes doivent être maintenues ; l'insertion dans la menuiserie de verres feuilletés, sans vide d'air central, d'épaisseur de 6 à 7mm peut être admise ; lorsque la menuiserie doit être renouvelée, il doit être fait appel à une copie de la menuiserie déposée.

#### Bâti existant non protégé

- Lorsque le bâti est implanté au droit d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti mentionné au plan, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen (vantaux de fenêtre à 3 ou 4 carreaux par exemple) ; en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).
- Lorsque le bâti est implanté en dehors d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le renouvellement des menuiseries doit s'intégrer à la composition de la façade. en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

#### Bâti neuf

La façade et ses menuiseries s'inscrivent dans un projet architectural d'ensemble

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux façades commerciales, aux façades d'ateliers et aux constructions d'intérêt collectif dont l'architecture présente un caractère atypique.

### AUTRES INSTALLATIONS

#### Les éoliennes de toitures

Leur installation est interdite sur les immeubles identifiés en application de l'article L 123-1-5-7 du C.U..

#### Les citernes

Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

#### Les pompes à chaleur

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

#### Les climatiseurs

La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite sur les immeubles identifiés en application de l'article L 123-1-5-7 du C.U..

. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble

### D - LES ABORDS DES CONSTRUCTIONS ET LE PAYSAGE

#### Des espaces boisés ou non, les jardins, des parcs

L'espace libre planté doit être maintenu en herbe, en vigne, en potager ou en verger ou en jardin d'agrément ; cet espace ne doit pas être « minéralisé » par des matériaux inertes et imperméables tels que le béton ou l'enrobé bitumineux, à l'exception des cheminements ou des terrasses.

#### Des haies ou rideaux d'arbres, les mails et alignements d'arbres

Les haies classées « à protéger » aux plans de zonage doivent être maintenues et éventuellement reconstituées par des plantations équivalentes après exécution des travaux.

Toutefois la suppression de haies pour les passages de chaussées nouvelles sur une largeur de 10 mètres maximum et pour la réalisation d'une entrée par propriété sur une largeur maximale de 4 mètres pourra être autorisée.

Les alignements d'arbres figurés au plan seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création d'une voie nouvelle.

Les coffrets (eau, gaz, électricité, ...) doivent être incorporés dans la construction ou dans la clôture. Les câbles posés sur la façade côté voie publique seront le moins visible possible. Des goulottes, de couleur adaptée à leur lieu de pose, seront installées lorsque cela sera techniquement possible.

#### **ARTICLE A 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors du domaine public.

#### **ARTICLE A 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations des haies à protéger doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

#### **ARTICLE A 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.



# **ZONE NATURELLE**

**ZONES N et secteurs**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **N** et secteurs **Ne**, **NLn**, **Ntn**

Caractère de la zone

**La zone N est la zone naturelle des espaces à protéger en raison des paysages, en continuité des zones agricoles.**

*Toutefois, la zone N comporte des secteurs qui peuvent être aménagés sous conditions en application des articles R. 123-8 et R. 123-9 du Code de l'Urbanisme:*

Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme :

*« En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »*

l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme :

*.../...*

*« Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R.123-8, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone. Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »*

Des secteurs correspondant à des occupations spécifiques sont déterminés, pour leur implantation en continuité avec une zone agricole ou dans l'objectif de préserver une zone naturelle à usage mixte ; sont distingués les secteurs suivants :

- o **Le secteur Ne** qui correspond aux équipements d'intérêt collectif en dehors du bourg et des espaces urbanisés : cimetière, église, ...
- o **Le secteur NLn** correspond au secteur naturel de golf du Relais Margaux,
- o **Le secteur Ntn** correspond aux bâtiments du Relais de Margaux.

Elle est couverte en partie par une trame pointillée qui correspond à la zone inondable identifiée au PPRi et à la carte réalisée après l'évènement Xynthia, dans laquelle des prescriptions particulières sont imposées.

Les dispositions du P.P.R.I. et de la circulaire ministérielle du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre suite à la tempête Xynthia s'y appliquent.

### Rappel

*Par délibération du Conseil Municipal, les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en application de l'article R.421-12-d du Code de l'Urbanisme (décret du 5 janvier 2007).*

*La zone est soumise au risque retrait-gonflement des sols argileux et au risque sismique (annexes du présent règlement).*

*Les règles de débroussaillage s'appliquent (article L 322-3 du code forestier).*

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

Sont interdites,

en zone N toutes les constructions nouvelles, sauf celles liées et nécessaires aux ouvrages ou services publics et d'intérêt général des réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de communications,

- les constructions, à destination de :
  - habitation,
  - hébergement hôtelier, sauf en secteur Nt dans les conditions fixées à l'article 2,
  - bureaux, sauf en secteur Nt dans les conditions fixées à l'article 2,
  - commerce, sauf en secteur Nt dans les conditions fixées à l'article 2
  - artisanat,
  - industrie,
  - exploitation agricole ou forestière,
  - fonction d'entrepôt,
  - les affouillements et les exhaussements de sols visés R.421-23-f du Code de l'Urbanisme, sauf ceux destinés à assurer la protection rapprochée contre les inondations de certains bâtiments,
- L'ouverture de carrières,
- Les terrains de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs, Le stationnement de caravanes pratiqué isolément et les garages collectifs de caravanes,
- Les installations sur mât telles que les antennes et les éoliennes, sauf les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains de sports ou de loisirs motorisés,
- Les dépôts de toute nature dont les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,

Dans le secteur NLn :

- toutes les constructions, installations et aménagements non liés directement aux équipements d'intérêt collectif ou sportifs, de loisirs, dans les conditions fixées à l'article 2,

Dans le secteur Ntn :

- toutes les constructions, installations et aménagements non liés directement aux équipements d'intérêt collectif ou d'accueil et de loisirs, dans les conditions fixées à l'article 2.

De plus, dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue pointillée, les dispositions du P.P.R.I. et de la circulaire ministérielle du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre suite à la tempête Xynthia s'y appliquent.

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

En secteur Ne, les équipements d'intérêt collectif liés au cimetière et à l'église, où le caractère paysager est privilégié avec les vues en perspectives sur le château Margaux et le village

Dans le secteur NL :

- toutes les constructions, installations et aménagements liés directement aux équipements d'intérêt collectif, aux équipements sportifs ou de loisirs, en respectant les dispositions réglementaires du PPRI et de la circulaire ministérielle du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre suite à la tempête Xynthia et à condition de ne pas porter atteinte au site.

Dans le secteur Nt :

- toutes les constructions, installations et aménagement liés directement aux équipements d'intérêt collectif, aux équipements d'accueil ou de loisirs, dans l'emprise des constructions existantes en respectant les dispositions réglementaires du PPRI et de la circulaire ministérielle du 7 avril 2010 relative

aux mesures à prendre suite à la tempête Xynthia et à condition de ne pas porter atteinte au site,

- Les occupations et utilisations directement liées et nécessaires à l'utilisation traditionnelle des prairies (pâturage, expansion et rétention des eaux),
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux sous réserve qu'elles ne constituent pas des installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ;
  - Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils visent à la prévention des risques d'inondations des installations autorisées.
  - à condition d'être directement liées l'activité touristique et de loisirs, et dans l'emprise des constructions existantes les équipements et constructions destinés :
- à l'habitation nécessaire au gardiennage des équipements et installations,
  - à l'hébergement,
  - aux bureaux,
  - au commerce,

De plus, dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

### **ARTICLE N 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

#### **2. Voirie**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées au passage du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres.

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

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Les accès véhicules aux parcelles par les voies piétonnes ou vélos mentionnées au plan par un pointillé rouge, sont interdits.

### **ARTICLE N 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1. Eau potable :**

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone à usage d'habitation ou abritant du personnel doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

## **2. Assainissement :**

### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de pouvoir techniquement se raccorder au réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

### **b) Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau de pluvial collecte, si celui-ci existe, pourra être autorisé sous contrôle du gestionnaire.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Si un réseau collectif existe, il doit être tel qu'il garantisse l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales devront être soit stockées soit infiltrées sur l'opération. Des ouvrages de rétention devront être aménagés et suffisamment dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par l'opération d'aménagement et de construction.

Les eaux pluviales provenant des toitures, des terrasses, et des plages de piscines devront être infiltrées sur la parcelle privative ou dans le collecteur public s'il existe selon les prescriptions du gestionnaire.

Les eaux pluviales provenant des aires de circulation et de stationnement doivent être rejetées à débit régulé vers le réseau public d'assainissement pluvial, lorsque celui-ci est suffisant ; et il pourra être exigé la réalisation d'un dispositif de stockage et de régulation sur l'unité foncière. A défaut de réseau public existant ou suffisamment dimensionné, ces eaux seront infiltrées sur la parcelle privative après un pré traitement.

## **3. Electricité - Téléphone - Télédistribution :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements et les réseaux de distribution doivent l'être également.

## **ARTICLE N 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE N 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En zone N, sauf en secteurs Ne, NLn et Ntn :

En secteur Ne : l'implantation des constructions est imposée à l'alignement ou en recul d'au moins 5 mètres de l'alignement.

En secteurs NLn et Ntn : en continuité des constructions existantes ou en recul d'au moins 5,00m de l'alignement.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines non couvertes.

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

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE N 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle en zone N.

- o En secteur Ne, l'emprise au sol des constructions est limitée à 0,15
- o En secteurs NLn et Ntn : les dispositions du PPRi et de la circulaire ministérielle du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre suite à la tempête Xynthia s'appliquent.

#### **ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

En zone N, sauf en secteur Ne :

- o la hauteur des constructions est limitée à 3,50 hors tout.

En secteur Ne :

- o la hauteur des constructions est limitée à 4,50m hors tout

En zone N et secteurs :

- o Lors d'un réaménagement, de la réfection ou de l'extension d'une construction existante la hauteur d'origine pourra être maintenue si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée.
- o Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions liées aux équipements d'infrastructure.

#### **ARTICLE N 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article R.123-11-h du C. de l'U.)**

*« Art. \*R. 111-21 – 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.*

## **A - L'ENTRETIEN ET LA TRANSFORMATION DES IMMEUBLES ANCIENS CONSTITUTIFS DU VILLAGE, IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE**

Le plan de zonage comporte deux catégories de protection,

- 1<sup>ère</sup> catégorie : Le bâti exceptionnel protégé
- 2<sup>ème</sup> catégorie : le bâti remarquable ou constitutif de l'ensemble urbain, protégé

*On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XX<sup>ème</sup> siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles, notamment les grandes maisons d'architecture traditionnelle constitutives du village dont certaines d'entre elles datent au moins du XVII<sup>ème</sup> siècle.*

**Les constructions traditionnelles protégées sont mentionnées au plan par une teinte violette (bâti exceptionnel) ou par un encadré violet (bâti remarquable ou constitutif de l'ensemble urbain) portés sur l'immeuble, en application des articles L.123-1-5-7 et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme,**

3. L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble
4. La démolition totale des **constructions anciennes mentionnées au plan par une teinte violette (bâti exceptionnel) ou par un encadré violet (bâti remarquable ou constitutif de l'ensemble urbain)**, en application des articles L.123-1-5-7 et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme, est interdite « pour des motifs d'ordre culturel et historique »; l'article 11 définit les « prescriptions de nature à assurer leur protection. ». Des démolitions partielles pourront être autorisées si elles ne portent pas atteinte à l'architecture de l'édifice et à la continuité du bâti sur rue.

***Une distinction entre les immeubles identifiés « bâti exceptionnel » et « bâti remarquable ou constitutif de l'ensemble urbain » sera développée, en cours de rédaction et mise au point, après débat le 8 Mars 2012 .***

### la maçonnerie, (aspect extérieur des façades)

La maçonnerie de pierre (ou de pierre et d'enduit) doit être préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées à l'identique (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Maçonnerie enduite : sauf dispositions particulières, les enduits sont de ton clair, en excluant les couleurs vives.

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) doit être respectée.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de devantures commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade.

La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) pourra être interdite.

### les couvertures

Les couvertures doivent être réalisées en tuile canal ou romane-canal et doivent être entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. Les tuiles « mécaniques » (tuiles à emboîtement dites « de

Marseille » et romanes) sont admises si le bâtiment est conçu à cet effet (pente de toit).

L'ardoise est autorisée pour les bâtiments conçus à cet effet (pente de toit).

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, ton brique, terre-cuite naturelle ou ardoise naturelle.

Les châssis de toiture ou les tuiles transparentes doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

#### Menuiseries extérieures des portes et fenêtres

L'aluminium apparent d'aspect métallique naturel, pour le remplacement ou la création des volets et portes, est proscrit.

Pour les fenêtres, les couleurs sont celles qui sont agréées par les Bâtiments de France.

Les couleurs vives sont interdites.

#### Fermetures et volets

Les volets et portails en aspect PVC apparent sont interdits sur le bâti protégé.

Les volets roulants extérieurs sont interdits.

Les portails roulants avec coffres en saillie sont interdits.

#### Les détails

Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture etc... doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle.

Les sculptures, décors, etc... doivent être préservés.

La pose de nouvelles marquises, en façade sur l'espace public, est interdite.

Les descentes de dalles et les gouttières en PVC gris sont interdites.

#### Les murs de clôture

Les murs de clôture identifiés seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce, au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les aspects PVC, acier galvanisé ou aluminium apparents sont proscrits.

Les clôtures en pierre doivent être maintenues et, en cas de nécessité, être reconstruites en l'état avec les mêmes matériaux, ou en respectant l'aspect général en façade sur l'espace public.

#### Installation des capteurs solaires, des serres solaires, des panneaux photovoltaïques :

Leur intégration devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

Architecture contemporaine : des dispositions différentes aux articles ci-dessus sont admises pour une création architecturale.

### **B - LES CONSTRUCTIONS NEUVES**

L'expression architecturale, qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine devra présenter une unité d'aspect.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc...)
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

#### **B-1 - Lorsque l'architecture s'apparente à l'architecture traditionnelle :**

Les murs de façades doivent être enduits lorsqu'ils sont maçonnés, en dehors des parties éventuellement réalisées en pierre de taille assisée.  
Sauf dispositions particulières, les enduits sont de ton clair, en excluant les couleurs vives.

Les couvertures doivent être réalisées :

- en tuile canal ou romane-canal,
- soit en matériaux de ton terre cuite, teinte naturelle (teintes vives exclues).

Les toitures doivent être réalisées :

- soit en toitures en pente couvertes en tuiles canal ou romane-canal
- soit en couvertures à toiture terrasse ; dans ce cas le traitement de la terrasse sera soigné.

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, terre cuite naturelle, ton brique.

Les châssis de toiture ou de tuiles transparentes doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

#### **Menuiseries extérieures des portes et fenêtres**

L'aluminium apparent d'aspect métallique naturel, pour le remplacement ou la création des volets et portes, est proscrit.

Pour les fenêtres, les couleurs sont celles qui sont agréées par les Bâtiments de France.

Les couleurs vives sont interdites.

#### **Fermetures et volets**

Les volets et portails en aspect PVC apparent sont interdits.

Les volets roulants extérieurs sont interdits.

Les portails roulants avec coffres en saillie sont interdits.

#### **les détails**

La pose de nouvelles marquises, en façade sur l'espace public, est interdite.

Les descentes de dalles et les gouttières en PVC gris seront interdites.

#### **B-2 - Architecture contemporaine : des disposition différentes sont admises pour une création architecturale.**

#### **B- 3 - Les clôtures**

*L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique notamment si elle peut causer un danger ou une gêne à la circulation des véhicules.*

Les clôtures sont constituées :

- Soit de clôtures agricoles à 3 fils sur piquets bois et fer
- Soit d'un mur plein de 2 mètres de hauteur maximum.  
Lorsqu'une nouvelle clôture se situe en prolongement d'une clôture maçonnée en mur plein, il pourra être demandé un mur d'aspect équivalent de celui existant sur la parcelle ou la parcelle voisine.
- Soit par des haies vives, doublées éventuellement d'une grille ou grillage, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres. Un recul de plantation de ..... mètres doit être respecté depuis la limite du domaine public.
- Soit d'un muret de 0,60 mètre de hauteur maximum surmonté de grilles, dont la hauteur totale n'excèdera pas 2,00 mètres.

La construction et la reconstruction de murs pleins de clôture sont interdites en bordure des fossés ou ruisseaux.

#### **B- 4 - Autres constructions**

Pour les bâtiments à usage d'activités :

Les tons des enduits doivent être de ton clair.

Les bardages doivent être composés dans un projet architectural de qualité.

L'aspect métallique naturel est interdit, le bardage doit être pré-laqué en excluant les couleurs vives.

Les bardages de bois peint sont autorisés dans une couleur nuancée de ton bois ou gris.

Installation de vérandas : l'implantation s'effectuera uniquement sur la façade arrière des bâtiments, le choix des matériaux est libre, et les couleurs vives sont interdites.

### **C - OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE**

Exploitation des énergies renouvelables :

- Capteurs solaires thermiques par panneaux

Bâti exceptionnel protégé en 1<sup>ère</sup> catégorie

Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan réglementaire sont interdits, en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public.

Bâti remarquable protégé en 2<sup>ème</sup> catégorie

Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan réglementaire sont interdits, en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public.

Toutefois, en toiture, lorsque la pente est égale ou inférieure à 45° et sur les versants qui ne donnent pas sur l'espace public, l'installation de panneaux peut être admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.

Bâti existant non protégé

- Lorsque le bâti est implanté au droit d'un liseré d'unité urbaine,
  - Les installations en ajout sont interdits en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public.
- Lorsque le bâti est implanté en dehors d'un liseré d'unité urbaine,
  - l'installation de panneaux peut être admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.

Bâti neuf

- Les capteurs solaires thermiques doivent être intégrés au projet architectural.

Dans tous les cas, lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

Lorsqu'ils sont admis, en toitures en pentes, les panneaux solaires doivent être installés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.

- Capteurs solaires photovoltaïques, panneaux, tuiles ou ardoises solaires

Bâti exceptionnel protégé en 1<sup>ère</sup> catégorie

Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan règlementaire sont interdits, en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public.

Bâti remarquable protégé en 2<sup>ème</sup> catégorie

Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan règlementaire sont interdits, en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public.

Bâti existant non protégé

- Lorsque le bâti est implanté au droit d'un liseré d'unité urbaine,
  - Les installations en ajout sont interdites en façades et toitures et au sol dans les espaces libres visibles de l'espace public, sauf si la toiture est entièrement couverte de tuiles photovoltaïques.
- Lorsque le bâti est implanté en dehors d'un liseré d'unité urbaine,
  - l'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques peut être admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture ou former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène.

Bâti neuf

- Les capteurs solaires doivent être intégrés au projet architectural

Dans tous les cas, lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

- Façade solaire : double peau avec espace tampon, en matériaux verriers avec ou sans capteurs intégrés

Bâti exceptionnel protégé en 1<sup>ère</sup> catégorie

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan règlementaire est interdit,

Bâti remarquable protégé en 2<sup>ème</sup> catégorie

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan règlementaire est interdit, sauf façade arrière ou pignon qui ne seraient pas en covisibilité avec la façade protégée.

Bâti existant non protégé

- Lorsque le bâti est implanté au droit d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan règlementaire est interdit, sauf façade arrière ou pignon qui ne seraient pas en covisibilité avec la façade protégée.
- Lorsque le bâti est implanté en dehors d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
  - Toutefois, le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public, sauf au dessus de la cote de 4,50 m et dans la limite d'un débord de 0,80m

Bâti neuf

- La façade s'inscrit dans un projet architectural ; elle est implantée à l'alignement ou au recul imposé par rapport à l'alignement.

La fermeture de loggias ou la création de vérandas en bow-window sur les façades des édifices non protégés peut être admise si elles contribuent à une création

architecturale ces édifices et à condition d'un traitement cohérent et concomitant des travées, loggias ou balcons sur l'ensemble de la façade concernée.

- Doublage extérieur des façades et toitures

Bâti exceptionnel protégé en 1<sup>ère</sup> catégorie

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan réglementaire est interdit,

Bâti remarquable protégé en 2<sup>ème</sup> catégorie

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan réglementaire est interdit, sauf façade arrière ou pignon qui ne comporteraient pas de modénature, d'encadrements de pierre, de brique ou de bois apparents.

Bâti existant non protégé

- Lorsque le bâti est implanté au droit d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan réglementaire peut être admis si l'aspect fini s'intègre en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.
- Lorsque le bâti est implanté en dehors d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
  - Toutefois, le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de x cm en rez de chaussée, et de 30cm au dessus de la cote de 4,50 m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

Bâti neuf

- La façade s'inscrit dans un projet architectural ; elle est implantée à l'alignement ou au recul imposé par rapport à l'alignement.

- Menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

Bâti exceptionnel protégé en 1<sup>ère</sup> catégorie

Les menuiseries anciennes doivent être maintenues ; l'insertion dans la menuiserie de verres feuilletés, sans vide d'air central, d'épaisseur de 6 à 7mm peut être admise. Lorsque la menuiserie doit être renouvelée, il doit être fait appel à une copie de la menuiserie déposée.

Bâti remarquable protégé en 2<sup>ème</sup> catégorie

Les menuiseries anciennes doivent être maintenues ; l'insertion dans la menuiserie de verres feuilletés, sans vide d'air central, d'épaisseur de 6 à 7mm peut être admise ; lorsque la menuiserie doit être renouvelée, il doit être fait appel à une copie de la menuiserie déposée.

Bâti existant non protégé

- Lorsque le bâti est implanté au droit d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti mentionné au plan, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen (vantaux de fenêtre à 3 ou 4 carreaux par exemple) ; en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).
- Lorsque le bâti est implanté en dehors d'un liseré d'unité urbaine,
  - Le renouvellement des menuiseries doit s'intégrer à la composition de la façade. en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

#### Bâti neuf

La façade et ses menuiseries s'inscrivent dans un projet architectural d'ensemble

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux façades commerciales, aux façades d'ateliers et aux constructions d'intérêt collectif dont l'architecture présente un caractère atypique.

### AUTRES INSTALLATIONS

#### Les éoliennes de toitures

Leur installation est interdite sur les immeubles identifiés en application de l'article L 123-1-5-7 du C.U..

#### Les citernes

Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

#### Les pompes à chaleur

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

#### Les climatiseurs

La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite sur les immeubles identifiés en application de l'article L 123-1-5-7 du C.U..

. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble

### **D - LES ABORDS DES CONSTRUCTIONS ET LE PAYSAGE**

#### Des espaces boisés ou non, les jardins, des parcs,

L'espace libre planté doit être maintenu en herbe, en vigne, en potager ou en verger ou en jardin d'agrément ; cet espace ne doit pas être « minéralisé » par des matériaux inertes et imperméables tels que le béton ou l'enrobé bitumineux, à l'exception des cheminements ou des terrasses.

#### Des haies ou rideaux d'arbres, les mails et alignements d'arbres

Les haies classées « à protéger » aux plans de zonage doivent être maintenues et éventuellement reconstituées par des plantations équivalentes après exécution des travaux.

Toutefois la suppression de haies pour les passages de chaussées nouvelles sur une largeur de 10 mètres maximum et pour la réalisation d'une entrée par propriété sur une largeur maximale de 4 mètres pourra être autorisée.

Les alignements d'arbres figurés au plan seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création d'une voie nouvelle.

Les coffrets (eau, gaz, électricité, ...) doivent être incorporés dans la construction ou dans la clôture. Les câbles posés sur la façade côté voie publique seront le moins visible possible. Des goulottes, de couleur adaptée à leur lieu de pose, seront installées lorsque cela sera techniquement possible.

### **ARTICLE N 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

**ARTICLE N 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

- o En secteur Ne : les aménagements et plantations ne doivent pas altérer, par leur implantation et leur impact visuel, les perspectives sur le village et sur Château Margaux.
- o En secteurs NLn et Ntn : les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues.

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

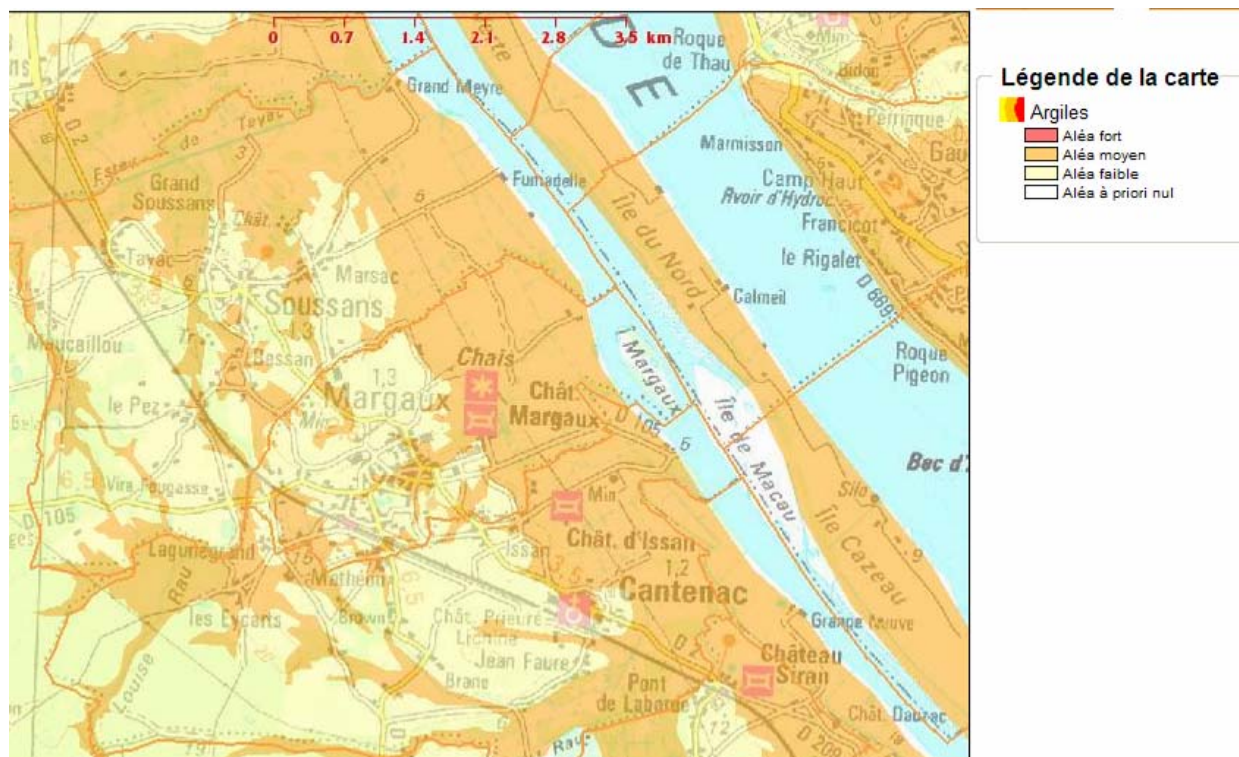
**ARTICLE N 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Sans objet.



# ANNEXE 1

## RISQUE RETRAIT FONFLEMENT DES ARGILES



Source : BRGM

## ANNEXE 2

### RISQUE SISMIQUE

Le zonage sismique français en vigueur à compter du 1er mai 2011 est défini dans les décrets n° 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010, codifiés dans les articles R.563-1 à 8 et D.563-8-1 du Code de l'Environnement. Ce zonage, reposant sur une analyse probabiliste de l'aléa, divise la France en 5 zones de sismicité:

- zone 1 : sismicité très faible
- zone 2 : sismicité faible
- zone 3 : sismicité modérée
- zone 4 : sismicité moyenne
- zone 5 : sismicité forte.

