

PLU

PLU - Règlement
1ère modification simplifiée du PLU de Saint-Christol

Dossier d'approbation

1 ^{ère} Modification Simplifiée	15 mars 2024			10 octobre 2024
DP-MEC 2	13 avril 2023			
DP-MEC 1	13 avril 2023			16 septembre 2024
1ère modification	27 juin 2013			27 janvier 2013
Elaboration		18 juin 2012		25 mars 2013
Procédure	Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
2				

Commune historique de Saint-Christol (34)

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT D'URBANISME

Le règlement est lui-même divisé en titres :

- **Le titre I correspond aux dispositions générales**, qui sont des généralités réglementaires s'appliquant au règlement dans son ensemble (champ d'application, définition du zonage, législation s'appliquant au PLU, adaptations mineures),
- **Le titre II correspond aux dispositions applicables aux zones urbaines**,
- **Le titre III correspond aux dispositions applicables aux zones à urbaniser**,
- **Le titre IV correspond aux dispositions applicables aux zones agricoles**,
- **Le titre V correspond aux zones naturelles**.

TITRE I : DISPOSITIF REGLEMENTAIRE ET CHAMP D'APPLICATION DU PLU

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble de la commune de Saint-Christol.

ARTICLE 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol

Cet article rappelle les dispositions d'urbanisme autres que celles définies par le PLU lui-même, qui s'appliquent sur le territoire communal, et qui peuvent avoir des incidences sur le droit à occuper et à utiliser le sol :

- **Les règles générales d'urbanisme applicables lorsque la commune est couverte par un Plan Local d'urbanisme :**

Article R.111-2 du code de l'urbanisme : Le projet peut-être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 du code de l'urbanisme : Le projet peut-être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 du code de l'urbanisme : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet ne peut être accepté que sous réserves de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut-être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Principes directeurs des articles L.110 et L.121.1 du code de l'urbanisme :

- L.110 : Harmonisation par les collectivités publiques et dans le respect de leur autonomie, de leurs prévisions et décisions d'utilisation de l'espace, gestion du sol de façon économe, protection des milieux naturels et des paysages, rationalisation de la demande de déplacement...
- L.121-1 : Principe d'équilibre, principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale et principe de respect de l'environnement.

Rapport de compatibilité avec les documents visés à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme (SCOT et désormais PDU et PLH)

- Rapport de compatibilité avec le SCOT du Pays de Lunel.
- Prise en compte des projets d'intérêt général (R.121-3 et R.121-4).

Article L.110 du code de l'environnement et article L.200-1 du Code Rural, notamment le principe de précaution.**Directives de protection et de mise en valeur des paysages (Loi du 8 janvier 1993, art.1er)****Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée Corse, approuvé le 17 décembre 2009.**

(Art.L.212-1 et L.212-6 du Code de l'Environnement, loi 2004-38 du 21 avril 2004).

Patrimoine archéologique : La loi du 27 septembre 1941, la loi du 15 juillet 1980 et la loi du 17 janvier 2001 doivent être prises en compte.**La loi du 13 décembre 2000 (SRU), not. l'art. 55 sur les logements sociaux.****La loi ENL du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.****La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.****La loi Urbanisme et Habitat du 3 juillet 2003.****Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de la commune de Saint-Christol (PPRI Bassin Versant Nord de l'étang de l'Or) approuvé le 18 mars 2004.****ARTICLE 3 : Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones repérées au Plan par les indices suivants :

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

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Zones naturelles : Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zones naturelles et forestières les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Zones inondables , le PPRI: Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) s'applique à la commune de Saint-Christol suite à sa prescription par arrêté préfectoral du 18/03/2004.

Le zonage du PPRI : Conformément aux dispositions de l'article 3 du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995, le territoire concerné est divisé en 4 zones :

- La zone Rouge "R", pour les zones inondables naturelles, peu ou non urbanisée, d'aléa fort.
- La zone Rouge "RU", pour les zones inondables urbanisées d'aléa fort.
- La zone bleue "BU", pour les zones inondables urbanisées exposées à des risques moindres correspondant aux champs d'expansion des crues.
- La zone blanche, sans risque prévisible pour la crue de référence.

En application de la loi du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes des catastrophes naturelles, le présent règlement fixe les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations, à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toutes activités, sans préjudice de l'application des autres législations réglementaires en vigueur.

ARTICLE 4 : Adaptations mineures

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

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

ARTICLE 5 : Dispositions diverses

Dans toutes les zones, l'édification des constructions et installations nécessaires aux services publics ou répondant à un intérêt collectif est autorisée dans le respect des règles applicables sous réserve toutefois qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et du site concernés.

Dans toutes les zones, pourront être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

Conformément à l'article L.56-1 du Code des Postes et Télécommunications, il convient de faire élaguer les plantations et les arbres gênant ou compromettant le fonctionnement des lignes de télécommunications.

Dans toutes les zones, toute demande de transformation de bâtiment existant ne peut pas avoir pour effet d'augmenter les conditions de non conformité.

Sont autorisées les constructions de toute nature nécessaire au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

ARTICLE 6 : Défrichements

En application des articles L.311 et L.312 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 311-4 du Code Forestier).

ARTICLE 7 : Cas de sinistre/réhabilitation

En cas de sinistre intéressant des constructions existantes, la réhabilitation à l'identique est autorisée quelle que soit la zone ou le secteur du PLU où se situent ces constructions, sauf en zone inondable, et sous réserve que ces constructions aient été régulièrement édifiées.

ARTICLE 8 : Rappel réglementaire

Outre le régime du **permis de construire** (articles L.421-1 et R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme), du **permis d'aménager** (articles L.421-2, L.442-1, L.424-6 et R.421-19 à 23a, R.424-2, R.424-17) et du **permis de démolir** (articles L.421-3, L.421-6 et R.421-26 à 29), sont soumis à **déclaration préalable**, au titre des articles L.421-4 et L.424-5 du code de l'urbanisme et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- Tout type de clôture.

- **la construction de piscines non couvertes et dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 mètres carrés** (article R.421-9f) ;
- **les aménagements et travaux divers** (articles R.421-19 et R.421-23) tels que :
 - **les aires d'accueil des gens du voyage**,
 - **les aires de stationnement** ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir de 10 à 49 unités ainsi que les garages collectifs de caravanes,
 - **les affouillements ou exhaussements du sol** d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres ;
- **les coupes et abattages d'arbres** dans les espaces boisés classés ;
- **les défrichements** (en application des articles L.311 et 312 du code forestier). Ils font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés (articles R.130-1 à 24 du code de l'urbanisme) ;
- **le stationnement isolé de caravanes** de plus de 3 mois dans l'année ainsi que l'aménagement de terrain de camping-caravaning (articles R.111-37 à 40) ; **les installations de panneaux et d'enseignes publicitaires** ; elles doivent respecter les dispositions réglementaires suivantes :
 - la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 dont l'objectif vise essentiellement à la protection de l'environnement et des paysages,
 - le décret n° 76-148 du 11 février 1976 relatif à la publicité, aux pré-enseignes et aux enseignes publicitaires visibles depuis les voies ouvertes à la circulation automobile qui a pour finalité la sécurité des usagers ;
- **les dépôts à l'air libre** ; toute personne qui produit ou détient des déchets dans des conditions de nature à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement est tenue d'assurer ou d'en faire assurer l'élimination (article L.541-2 du code de l'environnement).

GLOSSAIRE :

Alignement

L'alignement est la limite séparant le domaine public de la propriété privée.

Il sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions étant édifiées soit « à l'alignement », soit « en retrait par rapport à l'alignement ».

Annexe

Les annexes sont des locaux secondaires d'un seul niveau, de dimension réduite en général, dont le fonctionnement est lié à la construction principale (garage, remise, abri bois, abri de jardin, local technique), n'ayant pas d'accès direct avec la construction principale, auquel cas il s'agit d'une extension. Elles peuvent être attenantes ou pas au bâtiment principal.

Clôture

Une clôture est ce qui sert à fermer un passage ou à enclore un espace.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment édifié sur le sol et la surface de la parcelle support.

Il est exprimé en pourcentage et ne préjuge pas du nombre de niveaux ou de la hauteur du bâtiment.

Sont exclus de la projection les débords de toit, les balcons, les sous-sols de la construction, les piscines enterrées et les abris ouverts sur au moins trois côtés.

Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

Le COS (article R 123-10 du code de l'urbanisme) exprime la densité maximale de construction admise dans une zone.

Pour le calcul du COS, la superficie du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire comprend, le cas échéant, des terrains classés comme espaces boisés classés en application de l'article L 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 332-15 et R 332-16 du code de l'urbanisme.

La surface de plancher des bâtiments existants conservés sur le terrain faisant l'objet de la demande est déduite des possibilités de construction. Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction.

Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Combles

L'étage de comble correspond au niveau de plancher sous toiture, occupant le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Débord de toiture

Partie de toiture en saillie par rapport au plan de la façade.

Emplacements réservés

Les PLU sont les seuls documents d'urbanisme recevables à délimiter des zones soumises à des règles spéciales appelées "emplacements réservés" (article L123-1-8°). Ces emplacements soumis à un statut particulier se distinguent des autres zones spéciales par leur destination et leur champ d'application.

a) Destination des emplacements réservés par les PLU :

La notion d'emplacements réservés au sens du Code de l'urbanisme est circonscrite par la destination, légalement prédéterminée, à donner aux biens visés. L'article L123-1-8° du Code de l'urbanisme prescrit qu'un emplacement ne peut être réservé que si le bien est destiné à recevoir : Des voies publiques (autoroutes, routes, rues, places, chemins, pistes cyclables, parcs de stationnement).

- L'article L. 123-1-6° permet aux PLU de préciser : le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à créer ou à modifier. Cette disposition est complémentaire de celle du 8° : l'objectif et les moyens de l'atteindre. Des ouvrages publics qui correspondent, au-delà de la notion juridique, aux grands équipements d'infrastructure et de superstructure réalisés par les personnes publiques.

- Sont visés les canaux, les voies ferrées, les aérodromes, les réservoirs, les stations d'épuration, les grands collecteurs d'assainissement, les équipements scolaires, sanitaires, sociaux, administratifs, les programmes de réalisation de logements sociaux, etc.

On entend par "installations d'intérêt général" au sens de l'article L. 123-1-8°, selon la doctrine et la jurisprudence, des installations, des équipements satisfaisant un besoin collectif par opposition à des opérations et constructions destinées à une utilisation privative.

Sur le fondement de l'article L111-1-2, les aires de stationnement destinées à l'accueil des gens du voyage pourraient résulter des emplacements réservés. Des espaces verts ouverts au public à créer ou à conserver correspondent à une destination conforme au classement d'un emplacement réservé, en raison de l'intérêt général.

b) Champ d'application des emplacements réservés :

Si la liste résultant des dispositions de l'article L. 123-1-8° visant les équipements et installations susceptibles de bénéficier de la procédure d'emplacement réservé a un caractère limitatif, le champ d'application de ces mêmes emplacements réservés a une portée générale. L'article L. 123-17 du Code de l'urbanisme ouvre aux PLU la possibilité de réserver, dans cette rubrique, "un terrain bâti ou non bâti". Sont donc visés les biens immeubles jugés nécessaires à l'accueil de l'ouvrage public, de la voie publique, de l'installation d'intérêt général ou de l'espace vert.

La superficie des emplacements réservés n'est pas limitée. Elle est déterminée par l'emprise nécessaire à la réalisation des équipements projetés mais doit être délimitée avec précision.

c) Bénéficiaires des emplacements réservés :

En application de l'article L. 123-17 du Code de l'urbanisme, le bénéficiaire d'un emplacement réservé, au sens de l'article L. 123-1-8°, est une collectivité publique (Etat, régions, départements, communes, établissements publics de coopération intercommunale), un organisme chargé de la gestion d'une activité de service public (établissement public ou personne privée, titulaire d'une délégation, sociétés d'économie mixte).

d) Droits et obligations pour les emplacements réservés :

1. Droits et les compensations accordés aux propriétaires :

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir. En attendant cette acquisition, des droits sont ouverts aux propriétaires afin de compenser l'inconstructibilité ayant résulté de la création de l'emplacement réservé.

L'article L123-17 du Code de l'urbanisme ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre les bénéficiaires en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que le plan est rendu opposable, exiger de la collectivité publique ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Les articles L230-1 et suivants disposent que le droit de délaissement, qui prend la forme d'une mise en demeure, ouvre au bénéficiaire un délai d'un an à compter du dépôt de la demande en mairie pour se prononcer. L'acquisition peut se faire à l'amiable ou en cas de désaccord par le juge de l'expropriation qui prononce alors le transfert de propriété et la fixation du prix, incluant aussi certaines indemnités notamment de remploi comme en matière d'expropriation. Le propriétaire qui a exercé son droit de délaissement peut se désister comme il peut requérir l'emprise totale de son bien partiellement classé (articles L. 230-3 du Code de l'urbanisme et L. 13-10 et L. 13-11 du Code de l'expropriation).

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en mairie de la demande.

Le propriétaire d'un bien situé dans un emplacement réservé peut, en dépit de l'inconstructibilité inhérente au classement, obtenir l'autorisation de réaliser des constructions temporaires sur son terrain. Seules les constructions à caractère définitif y sont interdites en vue de garantir la disponibilité de l'emplacement par rapport à la réalisation du projet ayant justifié sa création.

Les constructions à caractère temporaire susceptibles d'être réalisées sont soumises à autorisation préalable (articles L.433-1 et R.433-1) : un permis de construire précaire peut exceptionnellement être délivré dans les conditions prescrites par l'article L. 423-1 du Code de l'urbanisme et sur avis favorable de la collectivité intéressée par l'opération.

Les constructions à édifier dans le périmètre de l'emplacement réservé doivent avoir un caractère provisoire (facilement démontable). La délivrance de ce permis de construire précaire peut être subordonnée, pour cette raison, à l'engagement du pétitionnaire à enlever, sans indemnité, les bâtiments à édifier et les bâtiments existants. Le permis précaire peut fixer un délai d'expiration.

L'accord préalable de la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé est une des conditions nécessaires à l'obtention du permis de construire précaire.

2. Les prérogatives consenties aux bénéficiaires des emplacements réservés :

Justifiées par l'intérêt général attaché à la réalisation des équipements publics projetés, mais compensées par des droits reconnus aux propriétaires, des prérogatives de puissance publique sont conférées aux bénéficiaires des emplacements réservés. Leur exercice restant placé sous le contrôle du juge.

Les emplacements réservés n'ont pas de durée initialement fixée. Ils peuvent être supprimés à tout moment par les autorités compétentes à l'occasion d'une révision ou modification du PLU.

Equipements collectifs d'intérêt général

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, des services collectifs dont elles ont besoin ;

Il s'agit notamment :

- Des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol)
- Des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, aménagements d'intérêt général), sanitaire, social, enseignement et services annexes, télécommunication. Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

Espaces Boisés Classés (EBC)

Article L 130-1 du code de l'urbanisme :

Les espaces boisés classés comprennent des espaces boisés, les bois, forêts, parcs, à conserver ou à créer, qu'ils soient ou non soumis au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Habitat collectif

Logements superposés ou accolés et bénéficiant d'une distribution commune.

Habitation individuelle pavillonnaire

Construction à usage résidentiel édifiée dans une parcelle et généralement implantée en retrait de l'alignement et de chacune des limites séparatives.

Habitations individuelles jumelées

Logements accolés par un mur pignon (souvent réalisé sur limite séparative) et respectant le même alignement sur rue et sur jardin ainsi que la même hauteur.

La réalisation d'habitations jumelées exige une unité de conception architecturale (matériaux de base, murs, toitures), ce qui ne signifie pas nécessairement symétrie absolue des façades.

Habitations individuelles groupées

Logements accolés par tout ou partie de leur pignons ou abris-garage pour former :

Soit une bande rectiligne ou une rangée décalée.

Soit une nappe lorsque l'éclairage et la ventilation des pièces s'effectuent majoritairement par des cours ou des jardins intérieurs, patios ou atriums.

La réalisation des habitations groupées doit faire clairement apparaître l'unité de la conception architecturale, notamment par l'utilisation des mêmes matériaux (murs et toitures), sans exclure pour autant des variations de volumes, percements, couleurs....

Hauteur

Sauf dispositions particulières mentionnées dans le règlement, la hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel, tel qu'il existe avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'au haut de l'acrotère de la construction pour les toitures plates.

La « hauteur totale » est mesurée verticalement à partir du sol naturel jusqu'au haut de la construction ou de l'installation.

Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées.

Logement

Par logement il faut entendre, une pièce unique ou une suite de pièces réservée au logement d'une seule personne ou de plusieurs personnes d'une même famille.

Mur de soutènement

Les murs de soutènement sont établis sur les terrains en pente. Ils sont construits afin de retenir la terre et de protéger les habitations ou les routes situées en contrebas contre les éboulements ou les glissements de terrain.

Piscines

Les piscines hors sol, que l'on monte pour la période estivale ne sont pas soumises à déclaration préalable ou permis de construire. En effet, l'article R421-5 du code de l'urbanisme dispose : « sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois ». S'agissant des piscines enterrées, par principe, pour effectuer une nouvelle construction, il faut faire une demande de permis de construire. L'article L421-1 du code de l'urbanisme dispose : « Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire ».

Il y a des exceptions à ce principe. D'une part, les articles R421-2 à R421-8 du code de l'urbanisme énoncent les constructions nouvelles, dispensées de toute formalité. D'autre part,

certaines constructions nouvelles sont simplement soumises à déclaration préalable. Elles sont énoncées par les articles R421-9 à R421-12 du même code.

Les piscines enterrées peuvent être dispensées de toute formalité administrative ou être soumises à déclaration préalable ou permis de construire.

Absence de formalités administratives

Les piscines dont la surface est inférieure ou égale à dix mètres carrés ne sont soumises ni à déclaration préalable ni à permis de construire, qu'elles soient couvertes ou non, sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé. (Article R421-2 d).

Piscines soumises à déclaration préalable

Celles dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts, sont soumises à déclaration préalable (articles R421-9 : « les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ».)

Piscines soumises à permis de construire

Les piscines dont la superficie est supérieure à 100m² ou celles dont la couverture a une hauteur au-dessus du sol supérieure à un mètre quatre-vingts peu importe leur surface, sont soumises à permis de construire.

Surface De Plancher Des Constructions (SDPC)

Une ordonnance du 16 novembre 2011 a redéfini les modes de calcul de la surface d'une construction. Désormais, seule la notion de « surface de plancher », dont les critères sont définis par la réglementation, sera prise en compte. Cette nouvelle définition est applicable aux projets de construction présentés depuis le 1er mars 2012. Auparavant, la loi distinguait la surface hors œuvre brute (SHOB) et la surface hors œuvre nette (SHON) pour évaluer cette superficie.

La nouvelle surface à calculer comprend la surface de plancher close et couverte sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Principale distinction avec le calcul de la SHOB et de la SHON : cette surface se calcule à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Sauf exceptions, les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et les locaux techniques ne sont pas prises en compte dans ce calcul.

Cette redéfinition tient notamment compte de la performance énergétique des constructions. Jusqu'alors, les murs extérieurs étaient pris en compte dans le calcul de la SHON. Cette définition pouvait inciter certains demandeurs à construire des murs peu épais, isolant donc mal le bâtiment, afin de maximiser leurs droits à construire. Pour cette raison, la surface plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades et ce afin de ne pas pénaliser les efforts d'isolation des bâtiments.

Tènement

S'entend par tènement la réunion de terres ou de parcelles contigües ou d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Dès lors qu'une propriété foncière est traversée par un cours d'eau ou une voie n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs tènements.

Terrasse tropéziennne

Une terrasse tropéziennne provient d'une ouverture dans le pan d'une toiture en pente.

Voie

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements qui permettent la circulation des véhicules, des piétons et de cycles.

Elle comprend la chaussée, les trottoirs et les aménagements cyclables. Parfois ces aménagements peuvent être confondus au sein d'une même « zone de rencontre ».

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées, quand bien même elle est ouverte à la circulation du public.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Caractère de la zone UA

La zone UA recouvre les espaces de la commune déjà urbanisés du centre du village où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone à vocation mixte où habitat, commerces et services se côtoient.

Cette zone en cœur de ville présente aussi un caractère patrimonial, architectural et urbain à préserver.

La zone UA comprend un sous-secteur UAa qui nécessite des prescriptions particulières en raison de l'absence de raccordement au réseau d'assainissement collectif eu égard à des contraintes topographiques.

SECTION I

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

ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UA sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI joint en annexe du PLU.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles mentionnées à l'article UA-2 ci-après.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles mentionnées à l'article UA-2 ci-après.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation autres que celles mentionnées à l'article UA-2 ci-après.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.
- Les exhaussements et affouillements de sol non nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone.

ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UA sont admises, à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'artisanat concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité (commerces et services).
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises sur la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux

activités de proximité tel que, réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, ainsi que les installations de vinification et de conservation du vin.

- Les constructions figurant sur la liste annexée au présent règlement sont considérées comme des éléments bâtis remarquables au titre de l'article L. 123-1-5 7° d du code de l'urbanisme. Conformément à l'article R 421-23 h, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le P.L.U a identifié, en application de l'article L. 123-1-5 7°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PPR en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-3 : ACCES ET VOIRIE

1) Accès

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les nouveaux accès sur Route Départementale seront négociés avec le gestionnaire de voirie.

2) Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 4,00 mètres.

ARTICLE UA-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les obligations en matière de desserte par les réseaux doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 4 du titre II du présent règlement.

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement

2.1) Eaux usées

Dans la zone UA, à l'exception du secteur UAa, toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

2.2) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit faire réaliser a minima un bassin de récupération des eaux pluviales.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

3) Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

4) Electricité

Pour tout projet prévoyant un raccordement électrique au réseau collectif (et non à une alimentation électrique individuelle telle que les groupes électrogènes), la desserte de l'unité foncière doit être assurée par les réseaux électriques.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Lorsque cette desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé, excepté dans le secteur UAa où, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection du captage conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l'espace public telle que définie ci-après.

Les saillies et surplombs sur l'espace public sont autorisés dans les conditions suivantes :

- Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4,00 mètres au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,50 mètres au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.
- Les saillies de balcons ne doivent pas excéder 0,60 mètres comptés horizontalement depuis le nu de la façade.

- La longueur du ou des balcons en sailli sur l'espace public ne doit pas excéder, par niveau, 70% de la largeur de la façade qui le ou les supporte.
- Les saillies de toitures ne doivent pas excéder 0,60 mètres.
- Les autres saillies (linteaux, corniches, moulures, etc.) sont autorisées à condition de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.

En règle générale, les constructions peuvent être implantées librement à l'alignement des voies ou en observant un retrait maximal de 2,00 mètres par rapport à l'alignement.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abri de voyageurs) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Toute construction doit être édifiée, pour tous ses niveaux en façade sur rue, d'une limite latérale à l'autre de façon à créer un ordre urbain continu.

Cette disposition n'est pas applicable lorsque le projet concerne :

- L'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant.
- La réalisation d'une construction neuve sur un terrain supportant déjà des bâtiments à usage d'habitation non destinés à être démolis.

Il peut être aussi dérogé à cette obligation de mitoyenneté en façade lors de l'existence de servitudes (publiques ou privées) ou d'espaces libres aménagés sur les parcelles voisines.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel.

Il est toléré qu'un local technique qui ne doit pas dépasser 5m² d'emprise au sol et 2,50 mètres de hauteur maximale hors tout, puisse être implanté en limite séparative. Il doit être conçu de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.

ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Non règlementé.

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**1) Conditions de mesure**

Sauf dispositions particulières mentionnées dans le règlement, la hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel, tel qu'il existe avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'au haut de l'acrotère de la construction pour les toitures plates.

La « hauteur totale » est mesurée verticalement à partir du sol naturel jusqu'au haut de la construction ou de l'installation.

2) Hauteur maximale

Toute construction ne peut excéder 10,00 mètres de hauteur.

Tout mur de soutènement ne peut excéder 2,00 mètres de hauteur totale.

Les locaux techniques tolérés pour les piscines ne doivent pas dépasser 2,00 mètres de hauteur maximale hors tout.

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

1. Interventions sur le bâti ancien existant :**Couvertures, toitures :**

Les couvertures seront à deux pentes, n'excédant pas 30%.

Les terrasses et les « tropéziennes » sont interdites. Des loggias ou terrasses couvertes sont permises. Les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de toiture peuvent être autorisés dans la mesure où leur dimension n'excède pas 1m² par unité.

Les couvertures seront réalisées en tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert. Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.

Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée et non « vieillis ». Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux en cuivre ou en zinc, les dauphins étant en fonte.

En cœur d'îlot, la création de patios ou de puits de lumière accessibles depuis une pièce de vie pourra être admise.

Façades :

Les façades seront enduites au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin ou à « pierre vue », dans le respect des enduits traditionnels.

L'utilisation des ciments et des monocouches, y compris ceux à base de chaux (dans les joints ou les enduits) est interdite.

Tous les éléments existants de qualité (caractéristiques du bâti ancien) seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie, de façade en pierre de taille ou de blocage, même partielle, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, appuis de baies, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes apparentes en façade sont interdites.

Pour les revêtements des façades, les teintes des enduits devront être choisies parmi le nuancier de la commune ci-dessous. La finition sera grattée ou talochée fin.

RAL 1000	RAL 1015
RAL 1001	RAL 7006
RAL 1002	RAL 7044
RAL 1013	RAL 9001
RAL 1014	RAL 9002

Les tons foncés et notamment le RAL 7006 seront utilisés pour la réalisation des soubassements.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Percements et menuiseries :

Les baies anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées. Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes.

Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées seront à dominante verticale : hauteur valant au minimum 1,5 fois la largeur.

La création de balcons nouveaux est interdite sur les voies et espaces publics.

Les menuiseries extérieures en bois seront de teinte naturelle ou peintes dans le respect du nuancier suivant ; les menuiseries extérieures métalliques ou en PVC seront obligatoirement peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier suivant :

Zone UA		G	U	AU	A	N
----------------	--	----------	----------	-----------	----------	----------

RAL 1013	RAL 6005	RAL 6028	RAL 7035
RAL 1019	RAL 6011	RAL 7001	RAL 7038
RAL 3005	RAL 6019	RAL 7004	RAL 8015
RAL 3011	RAL 6020	RAL 7015	RAL 8017
RAL 5014	RAL 6021	RAL 7016	RAL 8019

Les coffrets de volets roulants doivent être intégrés de manière à ne pas être visibles en façade.

Les menuiseries nouvelles seront en bois massif.

Peuvent être admises les menuiseries acier ou aluminium laqué.

Le vitrage à plein jour est toléré uniquement sur les baies médiévales, les croisées et les galeries d'attique. Le vitrage miroir est interdit.

Les menuiseries, les volets et les contrevents seront en bois et peints.

Les volets basculants sont interdits.

La pose des contrevents sur les baies à encadrement moulurés est interdite.

Les volets roulants sont envisageables en bois peint sous certaines dispositions.

Clôtures

Rappel : les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

2. Les constructions neuves :

Les constructions neuves doivent s'inspirer du style du bâti environnant ancien. De ce fait, les règles ci-dessus « intervention sur le bâti ancien existant » s'appliquent à ces dernières.

3. Les éléments rajoutés :

a) Commerces, enseignes, vitrines :

Les façades commerciales et enseignes ne sont autorisées que sur la hauteur du rez-de-chaussée. Les aménagements des façades commerciales seront contenues dans des ouvertures anciennes ou créées, et en retrait du nu de la façade, hormis pour les devantures plaquées en bois.

Une enseigne drapeau et une enseigne plaquée sont autorisées par commerce.

b) Capteurs solaires, blocs de climatisation, paraboles...

Les blocs de climatiseur, les paraboles ou tout autre élément rajouté en superstructure sont interdits. Les blocs de climatiseur doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet.

Les capteurs solaires et les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures.

ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**1) Prescriptions générales**

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

Le nombre de places de stationnement, y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises, doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés. Pour les projets non expressément répertoriés ci-dessous, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat individuel :
 - o 1 place pour 50 m² de surface de plancher avec une exigence minimale de 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat collectif :
 - o 1 place de stationnement par logement de type T1 – T2- T3,
 - o Deux places de stationnement par logement de type T4 et au-dessus.
 - o Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des deux roues doivent être prévus. La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale fixée à 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².
- Pour les constructions à usage artisanal, de commerce, de bureaux ou d'entrepôt :
 - o 1 place pour 60 m² de surface de plancher avec une exigence minimale de 1 place par établissement.
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :
 - o 1 place pour 3 chambres.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

NB : Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter que le minimum accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes de l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme s'appliquent à savoir :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lors de la création d'aires de stationnement public, il serait souhaitable de prévoir des places de stationnement dotées d'un rechargement de véhicules électriques (article L 111-6-4 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus.

En cas d'incompatibilité avec le projet, ils peuvent être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils doivent être remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

L'aménagement des abords des constructions doit contribuer à leur insertion harmonieuse dans le paysage environnant. Des aménagements végétaux de qualité doivent être prévus afin d'atteindre l'objectif d'harmonisation précité.

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès aux bâtiments.

D'une manière générale, les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

Sur la totalité du territoire, l'article L.321-5.3 du Code forestier, concernant l'obligation de débroussaillage, devra être respecté et appliqué.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable à cette zone est fixé à 1,9.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

La zone UB recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés de la proche périphérie du centre du village où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone à vocation mixte qui doit étendre la polarité du cœur de village en un « centre élargi » en accueillant notamment de l'habitat, des activités, des services et des équipements compatibles avec l'habitat.

La zone UB se décompose en deux secteurs :

UB1, qui comprend un espace de la commune situé en accroche directe sur le cœur du village au tissu dense appelant à être étendu autour de nouveaux équipements et qui, à ce titre, nécessite des règles de densité et de hauteurs adaptées.

Le secteur UB1 comprend un sous-secteur :

UB1eq, destiné à accueillir principalement des équipements publics et d'intérêt collectif et des activités de commerce, d'artisanat et de bureaux.

Et

UB2, qui comprend un espace de la commune situé dans le prolongement du cœur de village (« centre élargi ») mais au tissu bâti moins dense. Il comprend aussi la traversée de ville (route D118) et qui, à ce titre, appelle un traitement paysager adapté.

Le secteur UB2 comprend deux sous-secteurs :

UB2h, qui comprend une portion du secteur UB2 situé sur une crête très visible depuis la plaine, en limite sud du cœur de village dont la silhouette appelle à être préservée et qui, à ce titre, nécessite des règles de hauteur adaptées.

UB2eq, destiné à accueillir principalement des Constructions et Installation Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

Une infime partie de la zone UB est concernée par le périmètre de protection rapproché du captage du Dardaillon.

SECTION I

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

ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UB sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI joint en annexe du PLU.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles mentionnées à l'article UB-2 ci-après.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles mentionnées à l'article UB-2 ci-après.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation autres que celles mentionnées à l'article UB-2 ci-après.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.
- Les exhaussements et affouillements de sol non nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone.

Dans les sous-secteurs UB1eq et UB2eq sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles mentionnées à l'article UB-2 ci-après ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier autres que celles mentionnées à l'article UB-2 ci-après ;

Dans le périmètre de protection rapproché du captage du Dardaillon :

- Les mines, carrières, et gravière ainsi que leur extension,
- La réalisation de fouilles, fossés, terrassements et leurs excavations,
- La création ou l'extension de cimetières, les inhumations en terrain privé, les enfouissements de cadavres d'animaux,
- La création et la modification des plans d'eau,
- Les forages et les puits en tant que ces ouvrages peuvent favoriser la pénétration d'eaux superficielles potentiellement polluées dans l'aquifère. Cette pénétration peut se produire même sur des ouvrages correctement équipés en cas de malveillance, par exemple ce qui justifie la limitation de leur nombre.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- Les installations de transit, de tri de traitement et de stockage de déchets toutes catégories confondues (inertes, non dangereux, dangereux...).
- Les dépôts, aires et ateliers de récupération de véhicules hors d'usage,
- Les stockages ou dépôts spécifiques de tous produits susceptibles d'altérer la qualité bactériologique ou chimique des eaux souterraines ou superficielles, notamment les hydrocarbures liquides et gazeux, les produits chimiques et phytosanitaires, les eaux usées non domestiques ou tout autre produits susceptible de nuire à la qualité des eaux, y compris les matières fermentescibles (compost, fumier).
- Tous les rejets résiduaires quelles que soient leur origine et natures y compris les rejets d'eaux usées traitées,
- Les écoulements d'eaux pluviales en provenant de zones urbanisées ou d'axes de communication,
- Les systèmes de collecte et/ou de traitement et de rejets d'eaux résiduaires, quelle qu'en soit la nature et la taille, y compris les assainissements non collectifs,
- Les ouvrages de transport des produits liquides ou gazeux susceptibles, en cas de rupture, d'altérer la qualité chimique ou bactériologique des eaux superficielles, (hydrocarbures, produits chimiques, eaux usées domestiques, non domestiques...).
- Toute activité qui génère des rejets liquides et/ou qui utilise, stocke ou génère des produits pouvant constituer une menace pour la qualité des eaux souterraines,
- Toute pratique d'élevage ayant pour objet ou effet la concentration d'animaux sur des surfaces réduites, telles que les parcs de contention d'animaux, les aires de stockage des animaux, l'affouragement permanent,
- Tout équipement particulier susceptible de favoriser la concentration d'animaux (abreuvoirs, abris...),
- Les aires de remplissage, de lavage de pulvérisateurs et autres machines agricoles,
- L'épandage de fumiers, composts, boues de station d'épuration industrielles ou domestiques, engrais, produits phytosanitaires ainsi que tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- L'épandage superficiel ou souterrain, les déversements ou rejets sur le sol ou en sous-sol, d'eaux usées même traitées, de vinasses...
- L'aménagement de terrains spécialement affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs, l'établissement d'aires destinées aux gens du voyage, les campings, le stationnement de caravanes et camping-car,
- Le transport de matières dangereuses,
- Les infrastructures linéaires,
- Les aires de stationnement de véhicules automobiles,

- Les aires de chantiers,
- L'utilisation de mâchefers d'incinération de résidus urbains et industriels en matériaux de remblaiement,
- Les bassins de rétention d'eaux pluviales ainsi que les rejets issus de ces installations,
- Les golfs sur terrain naturel.

ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UB sont admises, à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises sur la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation liées aux équipements publics ou concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que, réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, ainsi que les installations de vinification et de conservation du vin.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PPR en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

Dans l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UB2eq sont admises, à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'artisanat concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité (services et commerces).

Dans le sous secteur UB1eq est admis sous conditions :

- Les constructions destinées à l'habitation directement liées à l'exploitation, la maintenance ou la surveillance des équipements publics autorisés ou à la condition qu'il s'agisse de logement social ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier liées aux équipements publics autorisés.
- Les activités d'intérêt collectif ou susceptibles de contribuer à l'animation : commerces, services etc...

Dans le sous secteur UB2eq:

- Les constructions destinées à l'habitation directement liées à l'exploitation, la maintenance ou la surveillance des équipements publics autorisés ou à la condition qu'il s'agisse de logement social ;
- Les Constructions et Installation Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier liées aux équipements publics autorisés.
- La construction figurant sur la liste annexée au présent règlement (gare de Saint Christol) est considérée comme un élément bâti remarquable au titre de l'article L. 123-1-5 7° d du code de l'urbanisme. Conformément à l'article R 421-23 h, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le P.L.U a identifié, en application de l'article L. 123-1-5-7°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les alignements d'arbres repérés sur le document graphique du P.L.U. comme « entités boisées à préserver » sont régies par les dispositions de l'article L. 123-1-5 7°du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'entités boisées constitutives du patrimoine communal. Les travaux ayant pour effet de les détruire ou d'y porter atteinte doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements, en application de l'article R. 421-23, h, du code de l'urbanisme, issu du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007. Cette déclaration pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irréversible aux boisements.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-3 : ACCES ET VOIRIE

1) Accès

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les nouveaux accès sur Route Départementale seront négociés avec le gestionnaire de voirie.

2) Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 4,00 mètres.

Toute voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

La création de nouvelles voies en impasse est interdite.

ARTICLE UB-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les obligations en matière de desserte par les réseaux doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 4 du titre II du présent règlement.

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement

2.1) Eaux usées

Conformément au schéma directeur d'assainissement, toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

2.2) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit faire réaliser a minima un bassin de récupération des eaux pluviales.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

3) Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

4) Electricité

Pour tout projet prévoyant un raccordement électrique au réseau collectif (et non à une alimentation électrique individuelle telle que les groupes électrogènes), la desserte de l'unité foncière doit être assurée par les réseaux électriques.

Lorsque cette desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l'espace public telle que définie ci-après.

Les saillies et surplombs au dessus du domaine public sont autorisés dans les conditions suivantes :

- Les surplombs au dessus du domaine public devront respecter au minimum une hauteur de 4,00 mètres au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,50 mètres au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.
- Les saillies de balcons ne doivent pas excéder 0,60 mètres comptés horizontalement depuis le nu de la façade.
- La longueur du ou des balcons en sailli sur l'espace public ne doit pas excéder, par niveau, 70% de la largeur de la façade qui le ou les supporte.
- Les saillies de toitures ne doivent pas excéder 0,60 mètres.
- Les autres saillies (linteaux, corniches, moulures, etc.) sont autorisées à condition de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.

En règle générale, les constructions peuvent être implantées librement à l'alignement des voies ou en observant un retrait minimal de 5,00 mètres par rapport à l'alignement.

Des dispositions différentes sont admises lorsque le recul permet d'assurer un ordre continu du bâti, en continuité des façades existantes.

Des dispositions différentes sont admises aussi pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abri de voyageurs) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives peut se faire soit en mitoyenneté soit en respectant un recul minimum de 3,00 mètres.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel.

Il est toléré qu'un local technique qui ne doit pas dépasser 5m² d'emprise au sol et 2,50 mètres de hauteur maximale hors tout, puisse être implanté en limite séparative. Il doit être conçu de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.

Dans le sous-secteur UB2h :

Pour les terrains limitrophes de la zone UB2eq, sur leurs cotés limitrophes de ladite zone, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit au moins être égale à la différence d'altitude entre ces deux points. (L = H) avec un minimum de 3,00 mètres.

ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Une distance d'au moins 4,00 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée à condition de préserver un minimum de 15% de la superficie du terrain d'assiette en pleine terre en compatibilité avec l'article UB-13 ci-après.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Conditions de mesure

Sauf dispositions particulières mentionnées dans le règlement, la hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel, tel qu'il existe avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'au haut de l'acrotère de la construction pour les toitures plates.

La « hauteur totale » est mesurée verticalement à partir du sol naturel jusqu'au haut de la construction ou de l'installation.

2) Hauteur maximale

Toute construction ne peut excéder 9,00 mètres de hauteur.

Tout mur de soutènement ne peut excéder 2,00 mètres de hauteur totale.

Les clôtures ne peuvent pas excéder 2,00 mètres de hauteur totale.

Les locaux techniques tolérés pour les piscines ne doivent pas dépasser 2,00 mètres de hauteur maximale hors tout.

Dans le sous-secteur UB2h :

La hauteur des constructions est limitée à 6,50 mètres de hauteur au faitage.

Les constructions édifiées à proximité immédiate du pôle oenotouristique auront une longueur égale à la hauteur.

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les interventions sur le bâti existant et sur le bâti à créer doivent s'intégrer au tissu urbain existant.

Les interventions doivent prendre en compte les morphologies et typologies parcellaires et bâties, ainsi que les modes de composition ou d'ordonnement des façades existantes.

Afin de garantir un caractère d'ensemble du centre élargi, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes (ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics) :

Façades

Tous les éléments existants caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie de façade en pierre de taille, bandeaux, sculptures, encadrements, baies, appuis de baies, linteaux, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Les façades seront enduites au mortier de chaux naturelle ou similaire, finition lissé ou taloché fin ou à « pierre vue », dans le respect des enduits traditionnels.

Toutefois, les parements en bois brut ou de teinte naturelle peuvent être autorisés sous réserve qu'ils n'excèdent pas 30% de la surface totale de la façade qui les reçoit.

L'utilisation des ciments en enduit extérieur est interdite.

Les matériaux destinés à être enduits (agglos de ciment, etc.) le seront obligatoirement.

Pour les revêtements des façades, les teintes des enduits devront être choisies parmi le nuancier de la commune ci-dessous. La finition sera grattée ou talochée fin.

RAL 1000	RAL 1015
RAL 1001	RAL 7006
RAL 1002	RAL 7044
RAL 1013	RAL 9001
RAL 1014	RAL 9002

Les tons foncés et notamment le RAL 7006 seront utilisés pour la réalisation des soubassements.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Percements et menuiseries

Les baies anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées. Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnement des baies anciennes.

Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées sur voie publique seront de forme rectangulaire à dominante verticale : hauteur valant au minimum 1,5 fois la largeur.

Les linteaux cintrés, non réalisés en pierre de taille, sont interdits

Les menuiseries extérieures en bois seront de teinte naturelle ou peintes dans le respect du nuancier suivant ; les menuiseries extérieures métalliques ou en PVC seront obligatoirement peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier suivant :

RAL 1013	RAL 6005	RAL 6028	RAL 7035
RAL 1019	RAL 6011	RAL 7001	RAL 7038
RAL 3005	RAL 6019	RAL 7004	RAL 8015
RAL 3011	RAL 6020	RAL 7015	RAL 8017
RAL 5014	RAL 6021	RAL 7016	RAL 8019

Les coffrets de volets roulants doivent être intégrés de manière à ne pas être visibles en façade.

Toitures

Les toitures seront de volume simple, de une à deux pentes comprises entre 25% et 33%. Les toitures à trois ou quatre pentes peuvent être admises lorsque l'adaptation à la parcelle ou l'implantation à l'alignement le justifie.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées de manière ponctuelle en tant qu'éléments de liaison ou sous réserve d'être accessibles de plain pied.

Les terrasses de type « tropéziennes » sont admises sous réserve qu'elles ne créent pas de rupture ou d'ouverture dans le plan vertical de la façade et qu'elles ne conduisent pas à rompre la continuité des débords de toiture, des génoises et des lignes d'égouts.

Des loggias ou terrasses couvertes sont permises.

Les couvertures des toitures en pentes seront réalisées en tuiles canal ou similaires de teinte claire. Les couvertures « mouchetées » ou vieillies artificiellement sont interdites.

Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, blocs de climatisation, gaines de ventilation, paraboles, etc.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être traités en harmonie avec celles-ci.

Sur les éventuelles toitures terrasses, les émergences techniques telles que appareils de ventilation et de climatisation, conduits, gaines et souches diverses, doivent être regroupées et dissimulées, par des acrotères de hauteur adaptée ou par des structures de type grilles, caillebotis, capotage, vanelles, etc. Ces dispositifs seront obligatoirement peints ou teintés dans la masse d'une coloration identique à celle employée pour les menuiseries extérieures.

Les panneaux solaires ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques adjacentes.

Les antennes apparentes en façade et les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, sont interdites.

Lorsqu'ils sont en PVC, les dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux de pluies (chenaux, descentes, dauphins, etc.) seront obligatoirement peints ou teintés dans la masse d'une coloration identique à celle employée pour les menuiseries extérieures.

Clôtures

Les clôtures doivent être composées soit d'un mur plein enduit en harmonie avec les façades alentours, soit d'un mur bahut de 80 cm de haut surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou en ferronnerie et doublé d'une haie vive.

De part et d'autre de la RD 118 dans la traversée du village, les clôtures seront obligatoirement composées d'un mur bahut de 40 à 80 cm surmonté d'une grille et doublé d'une haie vive.

Dans le sous-secteur UB2eq:

Des dispositions différentes peuvent être admises en ce qui concerne les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif sous réserve de mettre en œuvre une démarche environnementale exemplaire et argumentée (utilisation de matériaux renouvelable, limitation des transports...) et de faciliter la mise en œuvre de projets architecturaux novateurs.

ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**1) Prescriptions générales**

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

Le nombre de places de stationnement, y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises, doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés. Pour les projets non expressément répertoriés ci-dessous, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat individuel :
 - 1 place pour 50 m² de surface de plancher avec une exigence minimale de 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat collectif :
 - Une place de stationnement par logement de type T1 – T2,
 - Une place et demie de stationnement par logement de type T3,
 - Deux places de stationnement par logement de type T4 et au-dessus.
 - Le nombre de places obtenu en application de la règle précédente sera augmenté de 10% dès lors que l'opération comprend plus de 4 logements, les places correspondant à ces 10% seront banalisées de manière à permettre le stationnement des visiteurs.
 - Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des deux roues doivent être prévus. La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale fixée à 0,8 m² pour

50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m², déduction faite des aires de manœuvre.

- Pour les constructions à usage artisanal, de commerce, de bureaux ou d'entrepôt :
 - 1 place pour 60 m² de surface de plancher avec une exigence minimale de 1 place par établissement.
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :
 - 1 place pour 3 chambres.
- Pour les établissements recevant du public n'entrant pas dans le cadre des constructions décrites ci-avant :
 - au moins une place de stationnement pour quatre personnes pouvant être accueillies
- Pour les opérations d'ensemble supérieures à 1500m² de surface de plancher, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert devra être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (type Evergreen ou similaire.)

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

NB : Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter que le minimum accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes de l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme s'appliquent à savoir :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lors de la création d'aires de stationnement public, il serait souhaitable de prévoir des places de stationnement dotées d'un rechargement de véhicules électriques (article L 111-6-4 du code de l'urbanisme).

Dans le sous-secteur UB2 eq :

En ce qui concerne les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif, la réalisation d'une place de stationnement pour quatre personnes peut s'effectuer à l'extérieur de l'assise d'implantation de l'équipement. Dans ce cas, le projet doit faire la démonstration de la réalisation de la totalité des stationnements à proximité.

ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 15% de la surface du terrain d'assiette doivent être maintenus en pleine terre.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus.

En cas d'incompatibilité avec le projet, ils peuvent être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils doivent être remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès aux bâtiments.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

D'une manière générale, les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être intégrés dans le paysage environnant.

Sur la totalité du territoire, l'article L.321-5.3 du Code forestier, concernant l'obligation de débroussaillage, devra être respecté et appliqué.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur UB1 et dans son sous-secteur UB1eq :

Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable est fixé à 1,4.

Dans le secteur UB2 et dans ses sous-secteurs, UB2h et UB2eq :

Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable est fixé à 0,7.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Caractère de la zone UC

La zone UC recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés (composés principalement d'habitat individuel de faible densité) où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat qui doit pouvoir accepter une densification.

La zone UC comprend un sous-secteur UCa qui nécessite des prescriptions particulières en raison de l'absence de raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Une infime partie de la zone UC et du secteur UCa est concernée par le périmètre de protection rapproché du captage du Dardaillon.

SECTION I

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

ARTICLE UC-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UC sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI joint en annexe du PLU.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles mentionnées à l'article UC-2 ci-après.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.
- Les exhaussements et affouillements de sol non nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone.

Dans les emprises inondables délimitées aux documents graphiques du PLU et dans une bande de 10,00 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux et valats sont en outre interdits :

- Les constructions nouvelles.
- Les remblais.
- Les clôtures en dur.

Dans le périmètre de protection rapproché du captage du Dardaillon :

- Les mines, carrières, et gravière ainsi que leur extension,
- La réalisation de fouilles, fossés, terrassements et leurs excavations,
- La création ou l'extension de cimetières, les inhumations en terrain privé, les enfouissements de cadavres d'animaux,
- La création et la modification des plans d'eau,
- Les forages et les puits en tant que ces ouvrages peuvent favoriser la pénétration d'eaux superficielles potentiellement polluées dans l'aquifère. Cette pénétration peut se produire même sur des ouvrages correctement équipés en cas de malveillance, par exemple ce qui justifie la limitation de leur nombre.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- Les installations de transit, de tri de traitement et de stockage de déchets toutes catégories confondues (inertes, non dangereux, dangereux...).
- Les dépôts, aires et ateliers de récupération de véhicules hors d'usage,
- Les stockages ou dépôts spécifiques de tous produits susceptibles d'altérer la qualité bactériologique ou chimique des eaux souterraines ou superficielles, notamment les hydrocarbures liquides et gazeux, les produits chimiques et phytosanitaires, les eaux usées non domestiques ou tout autre produits susceptible de nuire à la qualité des eaux, y compris les matières fermentescibles (compost, fumier).
- Tous les rejets résiduaires quelles que soient leur origine et natures y compris les rejets d'eaux usées traitées,
- Les écoulements d'eaux pluviales en provenant de zones urbanisées ou d'axes de communication,
- Les systèmes de collecte et/ou de traitement et de rejets d'eaux résiduaires, quelle qu'en soit la nature et la taille, y compris les assainissements non collectifs,
- Les ouvrages de transport des produits liquides ou gazeux susceptibles, en cas de rupture, d'altérer la qualité chimique ou bactériologique des eaux superficielles, (hydrocarbures, produits chimiques, eaux usées domestiques, non domestiques...).
- Toute activité qui génère des rejets liquides et/ou qui utilise, stocke ou génère des produits pouvant constituer une menace pour la qualité des eaux souterraines,
- Toute pratique d'élevage ayant pour objet ou effet la concentration d'animaux sur des surfaces réduites, telles que les parcs de contention d'animaux, les aires de stockage des animaux, l'affouragement permanent,
- Tout équipement particulier susceptible de favoriser la concentration d'animaux (abreuvoirs, abris...),
- Les aires de remplissage, de lavage de pulvérisateurs et autres machines agricoles,
- L'épandage de fumiers, composts, boues de station d'épuration industrielles ou domestiques, engrais, produits phytosanitaires ainsi que tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- L'épandage superficiel ou souterrain, les déversements ou rejets sur le sol ou en sous-sol, d'eaux usées même traitées, de vinasses...
- L'aménagement de terrains spécialement affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs, l'établissement d'aires destinées aux gens du voyage, les campings, le stationnement de caravanes et camping-car,
- Le transport de matières dangereuses,
- Les infrastructures linéaires,
- Les aires de stationnement de véhicules automobiles,

- Les aires de chantiers,
- L'utilisation de mâchefers d'incinération de résidus urbains et industriels en matériaux de remblaiement,
- Les bassins de rétention d'eaux pluviales ainsi que les rejets issus de ces installations,
- Les golfs sur terrain naturel.

ARTICLE UC-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UC sont admises, à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'artisanat concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises sur la zone.

Dans l'ensemble de la zone UC sont admises, à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'artisanat concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité (services et commerces).
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises sur la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation liées aux équipements publics ou concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que, réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, ainsi que les installations de vinification et de conservation du vin.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PPR en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC-3 : ACCES ET VOIRIE

1) Accès

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les nouveaux accès sur Route Départementale seront négociés avec le gestionnaire de voirie.

2) Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 4,00 mètres.

Toute voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

La création de nouvelles voies en impasse est interdite.

ARTICLE UC-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les obligations en matière de desserte par les réseaux doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 4 du titre II du présent règlement.

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement

2.1) Eaux usées

Dans la zone UC, à l'exception du secteur UCa, toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Dans le secteur UCa, pour les terrains qui ne sont pas desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, des dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

2.2) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur toute unité foncière devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif peut être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

La mise en place d'ouvrages de récupération des eaux de pluie (citernes) est conseillée.

3) Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

4) Electricité

Pour tout projet prévoyant un raccordement électrique au réseau collectif (et non à une alimentation électrique individuelle telle que les groupes électrogènes), la desserte de l'unité foncière doit être assurée par les réseaux électriques.

Lorsque cette desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé, excepté dans le secteur UCa où, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection du captage conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l'espace public telle que définie ci-après.

Les saillies et surplombs sur l'espace public sont autorisés dans les conditions suivantes :

- Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4,00 mètres au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,50 mètres au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.
- Les saillies de balcons ne doivent pas excéder 0,60 mètres comptés horizontalement depuis le nu de la façade sur les voies d'une largeur comprise jusqu'à 15,00 mètres.
- Les saillies de balcons ne doivent pas excéder 0,80 mètres comptés horizontalement depuis le nu de la façade sur les voies d'une largeur supérieure à 15,00 mètres.
- Les saillies de toitures ne doivent pas excéder 0,60 mètres.
- La longueur du ou des balcons en sailli sur l'espace public ne doit pas excéder, par niveau, 70% de la largeur de la façade qui le ou les supporte.
- Les autres saillies (parements architecturaux, soubassements, etc.) sont autorisées à condition de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.

Les façades peuvent présenter des retraits partiels pour les motifs suivants :

- la création de loggias, de terrasses ou de balcons filants.

- l'aménagement d'accès.
- pour tout autre motif architectural, ces retraits devant au plus être de 3,00 mètres de profondeur et représenter 30 % maximum de la surface de la façade en élévation.

NB : L'ensemble des règles décrites ci-avant s'applique aussi aux voies privées existantes ou à créer d'une largeur égale ou supérieure à 6,00 mètres ouvertes à la circulation publique.

En règle générale, les constructions peuvent être implantées librement à l'alignement des voies ou en observant un retrait maximal de 5,00 mètres par rapport à l'alignement.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abri de voyageurs) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE UC-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives peut se faire soit en mitoyenneté soit en respectant un recul minimum de 3,00 mètres.

Lorsque les constructions sont édifiées jusqu'à la limite séparative, la somme de leurs longueurs mesurées sur le périmètre de l'unité foncière ne doit pas excéder 10,00 mètres au total.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel.

Il est toléré qu'un local technique qui ne doit pas dépasser 5m² d'emprise au sol et 2,00 mètres de hauteur maximale hors tout, puisse être implanté en limite séparative. Il doit être conçu de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.

Pour les terrains limitrophes de la zone UB2eq, sur leurs cotés limitrophes de ladite zone, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit au moins être égale à la différence d'altitude entre ces deux points. (L = H) avec un minimum de 3,00 mètres.

ARTICLE UC-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Une distance d'au moins quatre mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de manière à ce les baies éclairant les pièces principales des logements ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UC-9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable à cette zone est fixé à 0.35 (sans préjudice de l'article UC-13 ci-après).

ARTICLE UC-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Conditions de mesure

Sauf dispositions particulières mentionnées dans le règlement, la hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel, tel qu'il existe avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'au haut de l'acrotère de la construction pour les toitures plates.

La « hauteur totale » est mesurée verticalement à partir du sol naturel jusqu'au haut de la construction ou de l'installation.

2) Hauteur maximale

Toute construction ne peut excéder 6,50 mètres de hauteur.

Tout mur de soutènement ne peut excéder 2,00 mètres de hauteur totale.

Les clôtures ne peuvent pas excéder 1,80 mètres de hauteur totale.

Les locaux techniques tolérés pour les piscines ne doivent pas dépasser 2,00 mètres de hauteur maximale hors tout.

ARTICLE UC-11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes (ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics) :

Façades

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

L'utilisation des ciments en enduit extérieur est interdite.

Les matériaux destinés à être enduits (agglos de ciment, etc.) le seront obligatoirement.

Pour les revêtements des façades, les teintes des enduits devront être de teinte sobre, dérivées des sables locaux. La finition sera talochée fin. Pour les opérations d'ensemble, des teintes vives sont tolérées lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Percements et menuiseries

Les coffrets de volets roulants doivent être intégrés de manière à ne pas être visibles en façade.

Toitures

Les toitures seront de volume simple, de une à quatre pentes comprises entre 25% et 33%.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être accessibles de plein pied ou d'être végétalisées, ou de manière ponctuelle en tant qu'éléments de liaison.

Les terrasses de type « tropéziennes », les loggias et terrasses couvertes sont admises.

Les couvertures des toitures en pentes seront réalisées en tuiles de teinte claire. Les couvertures « mouchetées » ou vieillies artificiellement sont interdites.

Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, blocs de climatisation, gaines de ventilation, paraboles, etc.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être traités en harmonie avec celles-ci.

Sur les éventuelles toitures terrasses, les émergences techniques telles que appareils de ventilation et de climatisation, conduits, gaines et souches diverses, doivent être regroupées et dissimulées, par des acrotères de hauteur adaptée ou par des structures de type grilles, caillebotis, capotage, vanelles, etc. Ces dispositifs seront obligatoirement peints ou teintés dans la masse d'une coloration identique à celle employée pour les menuiseries extérieures.

Les panneaux solaires rajoutés en superstructure sont interdits. Ils doivent être intégrés au volume du toit en non en surépaisseur.

Les antennes apparentes en façade et les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, sont interdites.

Clôtures

Les clôtures doivent être composées soit d'un mur plein enduit en harmonie avec les façades alentours, soit d'un mur bahut de 80 cm de haut et d'une grille à barreaudage vertical doublé d'une haie vive.

ARTICLE UC-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**1) Prescriptions générales**

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

Le nombre de places de stationnement, y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises, doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés. Pour les projets non expressément répertoriés ci-dessous, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat individuel :
 - 2 places par logement jusqu'à 100 m² de surface de plancher et, au-delà, 1 place supplémentaire pour chaque tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.
- Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat collectif :
 - Une place de stationnement par logement de type T1 – T2,
 - Une place et demie de stationnement par logement de type T3,
 - Deux places de stationnement par logement de type T4 et au-dessus.
 - Le nombre de places obtenu en application de la règle précédente sera augmenté de 10% dès lors que l'opération comprend plus de 4 logements, les places correspondant à ces 10% seront banalisées de manière à permettre le stationnement des visiteurs.
 - Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des deux roues doivent être prévus. La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale fixée à 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².
- Pour les constructions à usage artisanal, de commerce, de bureaux ou d'entrepôt :
 - 1 place pour 60 m² de surface de plancher avec une exigence minimale de 1 place par établissement.
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :
 - 1 place pour 3 chambres.

- Pour les établissements recevant du public n'entrant pas dans le cadre des constructions décrites ci-avant :
 - o au moins une place de stationnement pour quatre personnes pouvant être accueillies
- Pour les opérations d'ensemble supérieures à 1500m² de surface de plancher, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert devra être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (type Evergreen ou similaire.)

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

NB : Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter que le minimum accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes de l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme s'appliquent à savoir :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lors de la création d'aires de stationnement public, il serait souhaitable de prévoir des places de stationnement dotées d'un rechargement de véhicules électriques (article L 111-6-4 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UC-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 25% de la surface du terrain d'assiette doivent être maintenus en pleine terre.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus.

En cas d'incompatibilité avec le projet, ils peuvent être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils doivent être remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès aux bâtiments.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

D'une manière générale, les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être intégrés dans le paysage environnant.

Sur la totalité du territoire, l'article L.321-5.3 du Code forestier, concernant l'obligation de débroussaillage, devra être respecté et appliqué.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable à cette zone est fixé à 0.35.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Caractère de la zone UE

La zone UE recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation qui ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone à vocation principalement économique.

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

ARTICLE UE-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UE sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI joint en annexe du PLU ;
- Les constructions destinées à l'habitat autres que celles mentionnées à l'article UE-2 suivant ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation autres que celles mentionnées à l'article UE-2 ci-après ;
- Les carrières ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les éoliennes ;
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ;
- Les exhaussements et affouillements de sol non nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone ;

ARTICLE UE-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UE sont admises, à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées aux activités de restauration;
- Deux constructions destinées à l'habitation sous réserve d'être nécessaires à la surveillance ou au fonctionnement des activités présentes sur l'ensemble de la zone et dans la limite de 120 m² de surface de plancher par construction;
- Les constructions et activités destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'accueil d'activités d'intérêt collectif.
- Les constructions et activités destinées à l'artisanat.
- Les constructions et activités destinées à la vente directe en circuit court des produits du terroir local.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation à vocation économique ou d'équipement public.
- Les activités de bureau.
- Les activités de production, transformation, manutention.
- La construction figurant sur la liste annexée au présent règlement (cave coopérative) est considérée comme un élément bâtis remarquable au titre de l'article L. 123-1-5 7° d du code de l'urbanisme. Conformément à l'article R 421-23 h, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le P.L.U a identifié, en application de l'article L. 123-1-5 7°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PPR en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE-3 : ACCES ET VOIRIE

1) Accès

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les nouveaux accès sur Route Départementale seront négociés avec le gestionnaire de voirie.

2) Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 4,00 mètres.

Toute voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

La création de nouvelles voies en impasse est interdite.

ARTICLE UE-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les obligations en matière de desserte par les réseaux doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 4 du titre II du présent règlement.

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement

2.1) Eaux usées

Les constructions autorisées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

2.2) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur toute unité foncière devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif peut être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

La mise en place d'ouvrages de récupération des eaux de pluie (citernes) est conseillée.

3) Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

4) Electricité

Pour tout projet prévoyant un raccordement électrique au réseau collectif (et non à une alimentation électrique individuelle telle que les groupes électrogènes), la desserte de l'unité foncière doit être assurée par les réseaux électriques.

Lorsque cette desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les façades peuvent présenter des retraits partiels pour les motifs suivants :

- l'aménagement d'accès.
- pour tout autre motif technique lié à la destination des constructions

NB : L'ensemble des règles décrites ci-avant s'applique aussi aux voies privées existantes ou à créer d'une largeur égale ou supérieure à 6,00 mètres ouvertes à la circulation publique.

Les nouvelles constructions doivent observer un recul de 5 mètres.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abri de voyageurs) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives peut se faire soit en mitoyenneté soit en respectant un recul minimum de 5,00 mètres.

ARTICLE UE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Non réglementé

ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée à condition de préserver un minimum de 25% de la superficie du terrain d'assiette en pleine terre en compatibilité avec l'article UE-13 ci-après.

ARTICLE UE-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Conditions de mesure

Sauf dispositions particulières mentionnées dans le règlement, la hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel, tel qu'il existe avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'au haut de l'acrotère de la construction pour les toitures plates.

La « hauteur totale » est mesurée verticalement à partir du sol naturel jusqu'au haut de la construction ou de l'installation.

2) Hauteur maximale

La hauteur hors tout des nouvelles constructions ne peut excéder 10,00 mètres.

Tout mur de soutènement ne peut excéder 2,00 mètres de hauteur totale.

Les clôtures ne peuvent pas excéder 1,80 mètres de hauteur totale.

ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes (ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics) :

Façades

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

L'utilisation des ciments en enduit extérieur est interdite.

Les matériaux destinés à être enduits (agglos de ciment, etc.) le seront obligatoirement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Les bardages extérieurs métalliques seront obligatoirement uniformisés et peints selon les teintes suivantes ou similaires :

Teinte principale

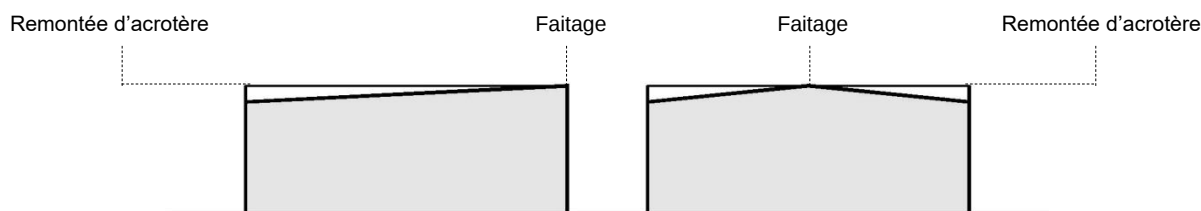
Teinte secondaire

Toitures

Tout type de toiture est autorisé.

Les toitures en pente seront obligatoirement couvertes de tuiles ; elles seront de volume simple, de une à deux pentes comprises entre 25% et 33%. Les tuiles employées seront de teinte claire. Les couvertures « mouchetées » ou vieillies artificiellement sont interdites.

Les toitures à faible pente sont tolérées : les matériaux de couverture seront « couleur tuile ». Les pentes de toitures seront alors dissimulées par une remontée d'acrotère au moins équivalente à la hauteur du faitage. (cf. : Coupe schématique ci-dessous)



Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, blocs de climatisation, gaines de ventilation, paraboles, etc.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Sur les éventuelles toitures terrasses, les émergences techniques telles que appareils de ventilation et de climatisation, conduits, gaines et souches diverses, doivent être regroupées et dissimulées, par des acrotères de hauteur adaptée ou par des structures de type grilles, caillebotis, capotage, vanelles, etc. Ces dispositifs seront obligatoirement peints ou teintés dans la masse d'une coloration identique à celle employée pour les menuiseries extérieures.

Clôtures

Les clôtures doivent être composées soit d'un mur plein enduit en harmonie avec les façades alentours, soit d'un mur bahut de 80 cm de haut et d'une grille à barreaudage vertical doublé d'une haie vive.

ARTICLE UE-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Prescriptions générales

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

Le nombre de places de stationnement, y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises, doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés. Pour les projets non expressément répertoriés ci-dessous, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage artisanal, de commerce, de bureaux ou d'entrepôt :
 - 1 place pour 60 m² de surface de plancher avec une exigence minimale de 1 place par établissement.
- Pour les établissements recevant du public n'entrant pas dans le cadre des constructions décrites ci-avant :
 - au moins une place de stationnement pour quatre personnes pouvant être accueillies
- Pour les opérations d'ensemble supérieures à 1500m² de surface de plancher, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert devra être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (type Evergreen ou similaire.)
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :
 - 1 place pour 3 chambres.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

NB : Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter que le minimum accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes de l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme s'appliquent à savoir :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

2) Modalités d'application

Le constructeur peut être quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UE-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 25% de la surface du terrain d'assiette doivent être maintenus en pleine terre.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus.

En cas d'incompatibilité avec le projet, ils peuvent être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils doivent être remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès aux bâtiments.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

D'une manière générale, les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être intégrés dans le paysage environnant.

Sauf contre-indication liée à la préservation du libre écoulement des eaux, des haies végétales paysagères doivent être obligatoirement réalisées en limites d'unité foncière au contact des zones naturelles (N) ou agricoles (A).

Lors de la création d'aires de stationnement public, il serait souhaitable de prévoir des places de stationnement dotées d'un rechargement de véhicules électriques (article L 111-6-4 du code de l'urbanisme).

Sur la totalité du territoire, l'article L.321-5.3 du Code forestier, concernant l'obligation de débroussaillage, devra être respecté et appliqué.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

Caractère de la zone AU

La zone AU recouvre les espaces de la commune, pas ou partiellement équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble et soumis à orientations d'aménagement pour en garantir un aménagement cohérent.

La zone AU pourra être ouverte effectivement à l'urbanisation après modification du PLU, (lorsque les ouvrages d'assainissement de la commune auront été mis à niveau).

La zone AU se décompose en 6 secteurs :

AU1, qui se destine à être ouverte à l'urbanisation en priorité et à accueillir de l'habitat dès la réalisation de la station d'épuration et des réseaux.

AU2, qui se destine, à terme, à accueillir principalement de l'habitat, des services et des activités. Elle recouvre un espace situé en accroche directe sur le cœur du village au tissu dense et qui, à ce titre, nécessite des règles de densité et de hauteurs adaptées.

AU3,AU4 et **AU5** qui se destinent, à plus long terme, à accueillir principalement de l'habitat. Elle comprend des espaces de la commune en accroche sur des quartiers composés principalement d'habitat individuel de faible densité, qui appellent une certaine densification et une articulation les uns avec les autres.

ET

AUE, qui comprend un espace situé aux abords de la cave coopérative destiné, à terme, à accueillir principalement des activités économiques et qui, à ce titre, appellera un règlement adapté.

Le secteur **AUE** comprend un sous secteur **AUEa** qui nécessite des prescriptions particulières en raison de l'absence de raccordement au réseau d'assainissement collectif. Ce secteur est voué à terme à basculer entièrement en zonage collectif lors de son ouverture à l'urbanisation.

SECTION I

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

ARTICLE AU-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les sous-secteurs AU2, AU1, AU3, AU4, AU5 et AUe sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le sous-secteur AU2 :

Dans l'ensemble du sous-secteur AU2 sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI joint en annexe du PLU.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles mentionnées à l'article AU-2 ci-après.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles mentionnées à l'article AU-2 ci-après.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation autres que celles mentionnées à l'article AU-2 ci-après.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.
- Les exhaussements et affouillements de sol non nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone.

Dans les sous-secteurs AU1, AU3, AU4 et AU5 :

Dans les sous secteurs AU1, AU3, AU4 et AU5 sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI joint en annexe du PLU.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles mentionnées à l'article AU-2 ci-après.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation.

- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.
- Les exhaussements et affouillements de sol non nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone.

Dans le sous-secteur AUE :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les installations de casse automobile y compris les dépôts de carcasses automobiles de moins de dix unités.

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux et valats sont en outre interdits :

- Les constructions nouvelles.
- Les remblais.
- Les clôtures en dur.

ARTICLE AU-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone AU sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le sous-secteur AU2 :

Dans l'ensemble du sous-secteur AU2 sont admises, à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'artisanat concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises sur la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation liées aux équipements publics ou concourant au

fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que, réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, ainsi que les installations de vinification et de conservation du vin.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PPR en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Dans les sous-secteur AU1, AU3, AU4 et AU5 :

Dans l'ensemble des sous-secteur AU1, AU3,AU4 et AU5 sont admises, à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'artisanat concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises sur la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation liées aux équipements publics ou concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que, réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, ainsi que les installations de vinification et de conservation du vin.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PPR en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

Dans le sous-secteur AUE :

- Les constructions et activités destinées à l'hébergement hôtelier ou para-hôtelier et de restauration;
- Deux constructions destinées à l'habitation sous réserve d'être nécessaires à la surveillance ou au fonctionnement des activités présentes sur l'ensemble de la zone et dans la limite de 120 m² de surface de plancher par construction;
- Les constructions et activités destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'accueil d'activités d'intérêt collectif.
- Les constructions et activités destinées à l'artisanat.
- Les constructions et activités destinées à la vente directe en circuit court des produits du terroir local.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation à vocation économique ou d'équipement public.
- Les activités de bureau.
- Les activités de production, transformation, manutention.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PPR en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-3 : ACCES ET VOIRIE

1) Accès

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les nouveaux accès sur Route Départementale seront négociés avec le gestionnaire de voirie.

2) Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 4,00 mètres.

Toute voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

La création de nouvelles voies en impasse est interdite.

ARTICLE AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les obligations en matière de desserte par les réseaux doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 4 du titre II du présent règlement.

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement

2.1) Eaux usées

Les constructions autorisées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

2.2) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur toute unité foncière devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif peut être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

La mise en place d'ouvrages de récupération des eaux de pluie (citernes) est conseillée.

3) Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

4) Electricité

Pour tout projet prévoyant un raccordement électrique au réseau collectif (et non à une alimentation électrique individuelle telle que les groupes électrogènes), la desserte de l'unité foncière doit être assurée par les réseaux électriques.

Lorsque cette desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé, excepté dans le secteur **AUEa** où, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection du captage conformément à la réglementation en vigueur.

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

Sans objet

ARTICLE AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Sans objet

ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Conditions de mesure

Sauf dispositions particulières mentionnées dans le règlement, la hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel, tel qu'il existe avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'au haut de l'acrotère de la construction pour les toitures plates.

La « hauteur totale » est mesurée verticalement à partir du sol naturel jusqu'au haut de la construction ou de l'installation.

2) Hauteur maximale

Tout mur de soutènement ne peut excéder 2,00 mètres de hauteur totale.

Dans le secteur AU2 :

Toute construction ne peut excéder 9,00 mètres de hauteur.

Les clôtures ne peuvent pas excéder 2,00 mètres de hauteur totale.

Dans les secteur AU1, AU3, AU4 et AU5 :

Toute construction ne peut excéder 6,50 mètres de hauteur.

Les clôtures ne peuvent pas excéder 1,80 mètres de hauteur totale.

Dans le sous-secteur AUE :

Toute construction ne peut excéder 10,00 mètres de hauteur.

Les clôtures ne peuvent pas excéder 1,80 mètres de hauteur totale.

ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspects et de matériaux. Elles devront, en outre, être en harmonie de couleur et de volume avec le paysage et l'environnement en général.

Implantation des constructions nouvelles

Tout projet de construction doit être étudié en fonction des caractéristiques naturelles du terrain sur lequel sera implantée la construction : la topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente. Ainsi, sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux. La forme générale de la construction, la hauteur, la direction des faîtages et la pente des toitures doivent être déterminées en tenant compte des caractéristiques architecturales intéressantes de l'environnement bâti.

Matériaux et couleurs

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités et à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes. Tous les matériaux, à l'exception de la pierre, seront enduits. Le traitement des façades en pierre doit respecter les conditions de mise en œuvre de celle-ci. Seuls sont destinés à rester apparents les appareillages réguliers en moellons ou en pierre de taille. Dans tous les cas, le joint doit être beurré au nu du parement. Le plus souvent, les façades comportant des bandeaux ou des encadrements de baies saillants sont festinés à être et à rester enduits. Les enduits seront d'aspect rustique. Ils doivent rechercher l'harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Une attention particulière sera apportée à la composition de l'enduit (si possible un sable à

granulométrie ni trop fine, ni trop homogène + chaux aérienne ou à défaut chaux hydraulique de dureté moyenne ; pas d'enduits plastiques ou à base de ciment), à sa couleur (qui doit donner lieu à des essais avant le choix définitif) et à sa finition (surface talochée ou grattée). Les menuiseries et huisseries extérieures doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti ou naturel.

Les toitures

En cas de toiture en tuiles, la pente des toitures se situera en général entre 20 et 40%. Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions. De même, les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés à la toiture des constructions.

Ouvrages en saillies

Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc...doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel. L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion-télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée en toiture et de manière à garantir la non-visibilité depuis le domaine public.

Les clôtures

Les clôtures doivent être discrètes et réalisées en harmonie avec la construction principale : de préférence réalisées avec un petit mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes et surmonté d'un barreaudage métallique en fer forgé ou doublé d'une haie vive constituée d'essences adaptées au climat local. Une clôture peut également être totalement végétale. Dans tous les cas, la hauteur maximale autorisée de la clôture est de deux mètres. Toute recherche d'effet décoratif tapageur est à proscrire.

Les annexes

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constitué d'assemblage de matériaux hétéroclites.

ARTICLE AU-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Prescriptions générales

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

Le nombre de places de stationnement, y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises, doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés. Pour les projets non expressément

répertoriés ci-dessous, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur.

Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes de l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme s'appliquent à savoir :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lors de la création d'aires de stationnement public, il serait souhaitable de prévoir des places de stationnement dotées d'un rechargement de véhicules électriques (article L 111-6-4 du code de l'urbanisme).

ARTICLE AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 25% de la surface du terrain d'assiette doivent être maintenus en pleine terre.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus.

En cas d'incompatibilité avec le projet, ils peuvent être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils doivent être remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès aux bâtiments.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

D'une manière générale, les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être intégrés dans le paysage environnant.

Sauf contre-indication liée à la préservation du libre écoulement des eaux et au risque incendie, des haies végétales paysagères doivent être obligatoirement réalisées en limites d'unité foncière au contact des zones naturelles (N) ou agricoles (A).

Sur la totalité du territoire, l'article L.321-5.3 du Code forestier, concernant l'obligation de débroussaillage, devra être respecté et appliqué.

Dans le secteur AU5 :

Au moins 25% de la surface du terrain d'assiette doivent être maintenus en pleine terre.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus.

En cas d'incompatibilité avec le projet, ils peuvent être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils doivent être remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès aux bâtiments.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

D'une manière générale, les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être intégrés dans le paysage environnant.

Sur la totalité du territoire, l'article L.321-5.3 du Code forestier, concernant l'obligation de débroussaillage, devra être respecté et appliqué.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable à cette zone est fixé à :

Dans le secteur AU2 : 0,7

Dans les secteur AU1, AU3, AU4 et AU5 : 0,35

Dans le secteur AUE : non règlementé

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A

La zone A recouvre les espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A correspond donc à la zone à vocation agricole de la commune, qu'il convient également de préserver au titre de son potentiel environnemental et paysager.

Dans la zone A, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comprend un secteur **Ap** où, dans un objectif de préservation paysagère et agronomique, toute construction est interdite.

La zone A comprend également un secteur **Ac** dans lequel le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire conformément au zonage d'assainissement.

Cette zone comprend également :

Des périmètres à risques, relatifs aux inondations, figurant sur les documents graphiques et réglementés en annexe (pièce N° 5h du PLU), où toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations.

Une infime partie de la zone **A** et du secteur **Ap** est concernée par le périmètre de protection rapproché du captage du Dardaillon.

SECTION I

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

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, hors zones inondables délimitées sur les plans de zonage sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI joint en annexe du PLU.
- Les constructions et extensions destinées à l'habitation autres que celles mentionnées à l'article A-2 ci-après.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées au commerce autres que celles mentionnées à l'article A-2 ci-après.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles mentionnées à l'article A-2 ci-après.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation non nécessaires à l'activité agricole.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravane.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les installations photovoltaïques au sol.
- Les éoliennes de plus de 12 mètres (pales et parties en mouvement non comprises).
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.
- Les installations de casse automobile y compris les dépôts de carcasses automobiles de moins de dix unités.
- Les exhaussements et affouillements de sol non nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone.
- L'extraction de terre est strictement interdite.

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux et valats sont en outre interdits :

- Les constructions nouvelles.
- Les remblais.
- Les clôtures en dur.

Dans le secteur Ap :

Les panneaux publicitaires.

Dans le périmètre de protection rapproché du captage du Dardaillon :

- Les mines, carrières, et gravière ainsi que leur extension,
- La réalisation de fouilles, fossés, terrassements et leurs excavations,
- La création ou l'extension de cimetières, les inhumations en terrain privé, les enfouissements de cadavres d'animaux,
- La création et la modification des plans d'eau,
- Les forages et les puits en tant que ces ouvrages peuvent favoriser la pénétration d'eaux superficielles potentiellement polluées dans l'aquifère. Cette pénétration peut se produire même sur des ouvrages correctement équipés en cas de malveillance, par exemple ce qui justifie la limitation de leur nombre.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- Les installations de transit, de tri de traitement et de stockage de déchets toutes catégories confondues (inertes, non dangereux, dangereux...).
- Les dépôts, aires et ateliers de récupération de véhicules hors d'usage,
- Les stockages ou dépôts spécifiques de tous produits susceptibles d'altérer la qualité bactériologique ou chimique des eaux souterraines ou superficielles, notamment les hydrocarbures liquides et gazeux, les produits chimiques et phytosanitaires, les eaux usées non domestiques ou tout autre produits susceptible de nuire à la qualité des eaux, y compris les matières fermentescibles (compost, fumier).
- Tous les rejets résiduaires quelles que soient leur origine et natures y compris les rejets d'eaux usées traitées,
- Les écoulements d'eaux pluviales en provenant de zones urbanisées ou d'axes de communication,
- Les systèmes de collecte et/ou de traitement et de rejets d'eaux résiduaires, quelle qu'en soit la nature et la taille, y compris les assainissements non collectifs,
- Les ouvrages de transport des produits liquides ou gazeux susceptibles, en cas de rupture, d'altérer la qualité chimique ou bactériologique des eaux superficielles, (hydrocarbures, produits chimiques, eaux usées domestiques, non domestiques...).
- Toute activité qui génère des rejets liquides et/ou qui utilise, stocke ou génère des produits pouvant constituer une menace pour la qualité des eaux souterraines,
- Toute pratique d'élevage ayant pour objet ou effet la concentration d'animaux sur des surfaces réduites, telles que les parcs de contention d'animaux, les aires de stockage des animaux, l'affouragement permanent,
- Tout équipement particulier susceptible de favoriser la concentration d'animaux (abreuvoirs, abris...),
- Les aires de remplissage, de lavage de pulvérisateurs et autres machines agricoles,
- L'épandage de fumiers, composts, boues de station d'épuration industrielles ou domestiques, engrais, produits phytosanitaires ainsi que tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- L'épandage superficiel ou souterrain, les déversements ou rejets sur le sol ou en sous-sol, d'eaux usées même traitées, de vinasses...
- L'aménagement de terrains spécialement affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs, l'établissement d'aires destinées aux gens du voyage, les campings, le stationnement de caravanes et camping-car,
- Le transport de matières dangereuses,
- Les infrastructures linéaires,

- Les aires de stationnement de véhicules automobiles,
- Les aires de chantiers,
- L'utilisation de mâchefers d'incinération de résidus urbains et industriels en matériaux de remblaiement,
- Les bassins de rétention d'eaux pluviales ainsi que les rejets issus de ces installations,
- Les golfs sur terrain naturel.

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

Dans l'ensemble de la zone A à l'exclusion du secteur Ap :

Sont admises, et à condition de respecter les dispositions du PPRI joint en annexe du PLU, dans les zones concernées :

- L'extension et la transformation des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée sous réserve :
 - o que l'habitation soit liée et nécessaire à une exploitation agricole existante ou en cours de création,
 - o qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement sur l'exploitation,
 - o que la surface de plancher après extension ne dépasse pas 150 m².
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont admises sous réserve :
 - o qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement d'exploitations agricoles déjà existantes ou en cours de création,
 - o de n'être autorisées que lorsque l'exploitation agricole aura connu un début effectif de réalisation justifiant la construction de la maison d'habitation,
 - o de ne pas dépasser 150 m² de SDPC et de ne pas dépasser un logement par exploitation, de jouxter un ou plusieurs bâtiments d'exploitation déjà réalisés,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PPR en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Ces dispositions peuvent être mises en œuvre que si la reconstruction est nécessaire à l'activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement ;
- Sont admises les constructions de bâtiments d'exploitation agricole destinées au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables.
- Les gîtes ruraux sous réserve qu'ils soient limités à trois par exploitation, qu'ils jouxtent le siège d'exploitation et qu'ils n'excèdent pas 50 m² de SDPC.
- Les éoliennes de moins de 12 mètres (pales et parties en mouvement non comprises).

- Les haies repérées sur le document graphique du P.L.U. comme « entités boisées à préserver » sont régies par les dispositions de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de boisements à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une entité boisée référencée doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements, en application de l'article R. 421-23, h, du code de l'urbanisme, issu du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007. Cette déclaration pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irréversible aux boisements.

Dans le secteur Ap sont autorisées sous conditions :

- Les travaux nécessaires à l'exploitation du domaine agricole ;
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-19. k du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments et à l'exécution des travaux autorisés ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PPR en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE

1) Accès

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les nouveaux accès sur Route Départementale seront négociés avec le gestionnaire de voirie.

2) Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 4,00 mètres.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

Sauf avis contraire des services d'incendie et de secours, les voies créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement dans laquelle on doit pouvoir inscrire, à minima et entre chaque extrémité, un cercle de 6,00 mètres de rayon. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

La voirie interne au terrain support de la construction doit permettre l'accès des véhicules de secours jusqu'aux abords même des bâtiments et doit posséder une aire de retournement si elle se termine en impasse.

ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les obligations en matière de desserte par les réseaux doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 4 du titre II du présent règlement.

1) Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou d'un forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

2) Assainissement**2.1) Eaux usées**

Dans la zone A, à l'exception du secteur Ac, des dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.

Dans le secteur Ac, toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

2.2) Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur toute unité foncière devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif peut être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), doivent comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

S'il n'y a pas raccordement à un réseau pluvial existant, un dossier loi sur l'eau (rubrique 2.1.5.0) est nécessaire dès lors que la superficie de l'opération augmentée du bassin versant intercepté est supérieure à un hectare.

3) Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

4) Electricité

Pour tout projet prévoyant un raccordement électrique au réseau collectif (et non à une alimentation électrique individuelle telle que les groupes électrogènes), la desserte de l'unité foncière doit être assurée par les réseaux électriques.

Lorsque cette desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection du captage conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 6,00 mètres.

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées au-delà des marges de reculement suivantes : 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales.

Toutefois des projets et/ou implantations autres que celles qui sont prévues ci-dessus peuvent être admis lorsque le projet intéresse la surélévation, l'entretien, la transformation, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de constructions existantes.

L'espace en retrait de l'alignement devra faire l'objet d'un traitement paysager en harmonie avec le paysage et les sites environnants.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC,

cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives peut se faire soit en mitoyenneté soit en respectant la règle suivante : $L > \text{ou} = \text{à } H/2$ et au minimum $L > \text{ou} = \text{à } 5,00$ mètres.

Toutefois, pour l'implantation des serres, cette distance est ramenée à 2,00 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les extensions des constructions existantes (antérieurement à la date d'approbation du PLU) ne respectant pas les règles énoncées ci-dessus et les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à 5,00 mètres.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Conditions de mesure

Sauf dispositions particulières mentionnées dans le règlement, la hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel, tel qu'il existe avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'au haut de l'acrotère de la construction pour les toitures plates.

La « hauteur totale » est mesurée verticalement à partir du sol naturel jusqu'au haut de la construction ou de l'installation.

2) Hauteur maximale

- Toute construction ne peut excéder 7,50 mètres de hauteur.
- Tout mur de soutènement ne peut excéder 2,00 mètres de hauteur totale.
- Les clôtures ne peuvent pas excéder 2,00 mètres de hauteur.
- Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,20 mètres de hauteur.
- La hauteur maximum des abris de jardin et des abris à chevaux ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout principal du toit.

3) Toutefois, cette disposition ne s'applique pas :

- Aux dépassements éventuels dus à des nécessités techniques.
- Aux restaurations, extensions ou reconstructions des constructions existantes (antérieurement à la date d'approbation du PLU) ayant une hauteur à l'égout supérieure à celle énoncée ci-avant. Dans ce cas, la hauteur initiale ne peut être dépassée.
- Aux constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-11 : - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleur et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles du domaine public.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les canalisations, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes en toiture doivent ne pas être visibles depuis les voies publiques adjacentes.

Clôtures

La hauteur de la clôture se mesure à partir du terrain naturel.

- a) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
- b) Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).
- c) Les clôtures localisées en bordure de voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.
- d) Les clôtures ne peuvent excéder 2,00 mètres et doivent être constituées comme suit :
 - Par un mur bahut de 0,80 mètres de hauteur maximale, surmonté de dispositifs à claire voie éventuellement doublés par une haie vive (matériaux opaques interdits).
 - Par des dispositifs grillagés éventuellement doublés d'une haie vive, à planter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.
- e) Les brises-vues sont interdits.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci.

Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et, à ce titre, doit être :

- Soit traité en pierres sèches (utilisation de pierres locales).
- Soit habillé d'un parement en pierre sèche ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier de base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales).

Divers

Les enseignes murales doivent être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction. Elles ne peuvent en aucun cas dépasser la hauteur absolue telle que mentionnée à l'article A10.

Les constructions annexes doivent être composées de matériaux identiques à la construction projetée.

Tout talus ne peut excéder 2 mètres de hauteur. De plus, tout talus en déblais ou en remblais doit être planté de plantes locales.

Il convient de limiter au maximum la longueur des voies de circulation interne aux parcelles en prenant en considération notamment la topographie du lieu, la forme de la parcelle, la ou les voies de desserte existantes et en privilégiant la solution la plus rationnelle et la moins dommageable pour le site.

Pour les nouvelles constructions réalisées après l'approbation du PLU :

Implantation des constructions

Les bâtiments doivent utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au minimum. L'implantation des constructions doit s'établir, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Façades et revêtements

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité de nature à favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Les bardages bois ou sous formes de panneaux composites sont autorisés dans des teintes similaires aux bardages métalliques (cf. : nuancier ci-dessous) ou de bois naturel.

Les bardages métalliques à lames verticales sont interdits, tous les autres types de bardages métalliques sont autorisés, mais doivent obligatoirement respecter les teintes suivantes ou similaires :

RAL 6013 RAL 7002 RAL 7012 RAL 7023 RAL 7030 RAL 7039 RAL 7037



Les autres éléments métalliques (structures techniques, clôtures, etc.) et les menuiseries extérieures doivent également respecter ce nuancier et s'harmoniser avec les teintes choisies pour les façades.

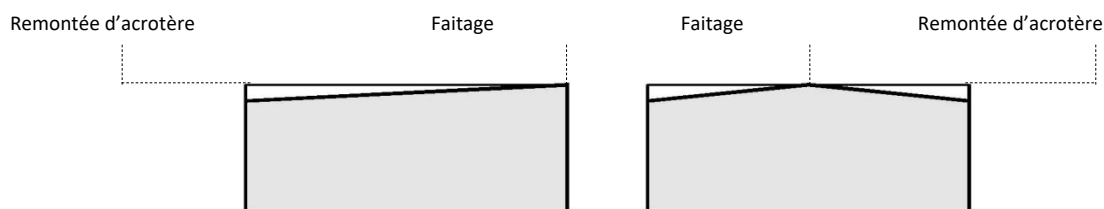
Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

Toitures

a) Formes / couvertures

Les toitures des bâtiments doivent présenter une cohérence dans le choix des matériaux et les types de couvertures.

Les toitures à faible pente sont autorisées : Les pentes de toitures seront alors dissimulées par une remontée d'acrotère au moins équivalente à la hauteur du faitage. (cf. : Coupe schématique ci-dessous)



Les toitures recevant une couverture de tuiles doivent être de volume simple, avec des pentes avoisinant 25%. Les tuiles employées, rondes ou plates, doivent alors être de teinte claire, choisies en harmonie avec les teintes des toitures avoisinantes. Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition de la façade.

b) Débords avals de la couverture

Dans le cas de toitures en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rang de génoises, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Dans le cas de génoises, seule la tuile ronde ou « canal » peut être utilisée pour leur réalisation.

c) Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Clôtures

La hauteur de la clôture se mesure à partir du terrain naturel.

- f) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
- g) Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).
- h) Les clôtures localisées en bordure de voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.

i) Les clôtures ne peuvent excéder 2,00 mètres et doivent être constituées comme suit :

- Par un mur bahut de 0,80 mètres de hauteur maximale, surmonté de dispositifs à claire voie éventuellement doublés par une haie vive (matériaux opaques interdits).
- Par des dispositifs grillagés éventuellement doublés d'une haie vive, à planter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

j) Les brises-vues sont interdits.

k) Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,20 mètres de hauteur maximale.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci.

Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et, à ce titre, doit être :

- Soit traité en pierres sèches (utilisation de pierres locales).
- Soit habillé d'un parement en pierre sèche ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier de base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales).

Divers

Les enseignes murales doivent être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction. Elles ne peuvent en aucun cas dépasser la hauteur absolue telle que mentionnée à l'article A 10.

Les constructions annexes doivent être composées de matériaux identiques à la construction existante.

Tout talus ne peut excéder 2 mètres de hauteur. De plus, tout talus en déblais ou en remblais doit être planté de plantes locales.

Il convient de limiter au maximum la longueur des voies de circulation interne aux parcelles en prenant en considération notamment la topographie du lieu, la forme de la parcelle, la ou les voies de desserte existantes et en privilégiant la solution la plus rationnelle et la moins dommageable pour le site.

ARTICLE A-12 : - STATIONNEMENT DES VEHICULES**1) Prescriptions générales**

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

Le nombre de places de stationnement, y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises, doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés. Pour les projets non expressément répertoriés ci-dessous, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes de l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme s'appliquent à savoir :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lors de la création d'aires de stationnement public, il serait souhaitable de prévoir des places de stationnement dotées d'un rechargement de véhicules électriques (article L 111-6-4 du code de l'urbanisme).

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage de commercialisation des produits issus de l'activité de l'exploitation :
 - 1 place pour 20 m² de SDPC.

ARTICLE A-13 : - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'aménagement des abords des constructions doit contribuer à leur insertion harmonieuse dans le paysage environnant.

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès aux bâtiments.

Tout talus en déblais ou en remblais doit être planté.

Tous les espaces extérieurs libres de toute utilisation (c'est à dire hors bâti, annexes, terrasses, accès, stationnement) devront être paysagers et ombragés par plantation d'arbres de haute tige de hauteur suffisante (2,50 mètres au minimum) de façon à limiter les étendues minérales ou enrobées. Les végétaux utilisés seront adaptés au sol et au climat et respectueux de la palette naturelle et de ses coloris.

D'une manière générale, les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Les espaces naturels et les boisements, repérés au plan conformément à l'article L.123-1-5 7e du Code de l'Urbanisme doivent être conservés ou renforcés.

Sur la totalité du territoire, l'article L.321-5.3 du Code forestier, concernant l'obligation de débroussaillage, devra être respecté et appliqué.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 : - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N

La zone N recouvre les espaces naturels de la commune, équipés ou non, qui sont à préserver en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N comprend un secteur **NL**, dans lequel des constructions et installations à vocation d'intérêt collectif ou de loisirs sont autorisées.

Le secteur NL comporte deux sous-secteurs :

- Un sous secteur **NLp**, qui se destine à recevoir des Parc Résidentiels de Loisirs (PRL).
- Un sous secteur **NLt**, dans lequel les campings sont autorisés.

La zone N comprend un secteur **NJ**, destiné à l'exploitation de jardins familiaux.

La zone N comprend également un secteur **Nc** dans lequel le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire conformément au zonage d'assainissement.

La zone N est comprise pour partie dans le périmètre de protection rapprochée du captage du Dardaillon.

Des périmètres à risques, relatifs aux inondations, figurant sur les documents graphiques et réglementés en annexe (pièce N° 5h du PLU), où toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations.

SECTION I

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

ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N, hors zones inondables délimitées sur les plans de zonage, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI joint en annexe du PLU.
- Les constructions et extensions destinée à l'habitation autres que celles mentionnées à l'article N-2 ci-après.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier autres que celles mentionnées à l'article N-2 ci-après.
- Les constructions destinées au commerce autres que celles mentionnées à l'article N-2 ci-après.
- Les constructions destinées aux bureaux autres que celles mentionnées à l'article N-2 ci-après.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles mentionnées à l'article N-2 ci-après.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravanning.
- Les garages collectifs de caravane.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs autres que ceux mentionnés à l'article N-2 ci-après.
- Les habitations légères de loisirs autres que celles mentionnées à l'article N-2 ci-après.
- Les dépôts de véhicules.
- Les installations photovoltaïques au sol.
- Les éoliennes de plus de 12 mètres (pales et parties en mouvement non comprises).
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.
- Les serres
- Les installations de casse automobile y compris les dépôts de carcasses automobiles de moins de dix unités.
- Les exhaussements et affouillements de sol non nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone.
- L'extraction de terre est strictement interdite.

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux et valats sont en outre interdits :

- Les constructions nouvelles.
- Les remblais.
- Les clôtures en dur.

Dans le périmètre de protection rapproché du captage du Dardaillon :

- Les mines, carrières, et gravière ainsi que leur extension,
- La réalisation de fouilles, fossés, terrassements et leurs excavations,
- La création ou l'extension de cimetières, les inhumations en terrain privé, les enfouissements de cadavres d'animaux,
- La création et la modification des plans d'eau,
- Les forages et les puits en tant que ces ouvrages peuvent favoriser la pénétration d'eaux superficielles potentiellement polluées dans l'aquifère. Cette pénétration peut se produire même sur des ouvrages correctement équipés en cas de malveillance, par exemple ce qui justifie la limitation de leur nombre.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- Les installations de transit, de tri de traitement et de stockage de déchets toutes catégories confondues (inertes, non dangereux, dangereux...).
- Les dépôts, aires et ateliers de récupération de véhicules hors d'usage,
- Les stockages ou dépôts spécifiques de tous produits susceptibles d'altérer la qualité bactériologique ou chimique des eaux souterraines ou superficielles, notamment les hydrocarbures liquides et gazeux, les produits chimiques et phytosanitaires, les eaux usées non domestiques ou tout autre produits susceptible de nuire à la qualité des eaux, y compris les matières fermentescibles (compost, fumier).
- Tous les rejets résiduels quelles que soient leur origine et natures y compris les rejets d'eaux usées traitées,
- Les écoulements d'eaux pluviales en provenant de zones urbanisées ou d'axes de communication,
- Les systèmes de collecte et/ou de traitement et de rejets d'eaux résiduelles, quelle qu'en soit la nature et la taille, y compris les assainissements non collectifs,
- Les ouvrages de transport des produits liquides ou gazeux susceptibles, en cas de rupture, d'altérer la qualité chimique ou bactériologique des eaux superficielles, (hydrocarbures, produits chimiques, eaux usées domestiques, non domestiques...).
- Toute activité qui génère des rejets liquides et/ou qui utilise, stocke ou génère des produits pouvant constituer une menace pour la qualité des eaux souterraines,
- Toute pratique d'élevage ayant pour objet ou effet la concentration d'animaux sur des surfaces réduites, telles que les parcs de contention d'animaux, les aires de stockage des animaux, l'affouragement permanent,
- Tout équipement particulier susceptible de favoriser la concentration d'animaux (abreuvoirs, abris...),
- Les aires de remplissage, de lavage de pulvérisateurs et autres machines agricoles,
- L'épandage de fumiers, composts, boues de station d'épuration industrielles ou domestiques, engrais, produits phytosanitaires ainsi que tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,

- L'épandage superficiel ou souterrain, les déversements ou rejets sur le sol ou en sous-sol, d'eaux usées même traitées, de vinasses...
- L'aménagement de terrains spécialement affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs, l'établissement d'aires destinées aux gens du voyage, les campings, le stationnement de caravanes et camping-car,
- Le transport de matières dangereuses,
- Les infrastructures linéaires,
- Les aires de stationnement de véhicules automobiles,
- Les aires de chantiers,
- L'utilisation de mâchefers d'incinération de résidus urbains et industriels en matériaux de remblaiement,
- Les bassins de rétention d'eaux pluviales ainsi que les rejets issus de ces installations,
- Les golfs sur terrain naturel.

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

Sont admises, et à condition de respecter les dispositions du PPRI joint en annexe du PLU, dans les zones concernées :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée sauf dans le cas où le sinistre est causé par une inondation endommageant tout ou partie du gros œuvre.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés par les inondations sous réserve d'une compatibilité avec le règlement du PPRI et d'une édification régulière du bâtiment considéré.
- Les éoliennes de moins de 12 mètres (pales et parties en mouvement non comprises).
- Les haies repérées sur le document graphique du P.L.U. comme « entités boisées à préserver » sont régies par les dispositions de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de boisements à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une entité boisée référencée doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements, en application de l'article R. 421-23, h, du code de l'urbanisme, issu du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007. Cette déclaration pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irréversible aux boisements.
- Les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

Dans le secteur NL :

- Les travaux confortatifs des constructions existantes ainsi que les extensions mesurées destinées à l'hébergement hôtelier (et aux activités annexes de l'hébergement hôtelier telles que la restauration, les commerces, les bureaux et les équipements sportifs et de loisirs), à condition de préserver le caractère architectural originel des bâtiments existants et de respecter la qualité initiale du site. Ces extensions sont autorisées une seule fois dans la limite de 50% maximum de la SDPC existante à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions nécessaires aux activités des services techniques municipaux,
- Les constructions et équipements d'intérêt collectif.
- Les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

Dans le sous secteur NLp :

- Les parcs résidentiels de loisirs (PRL) et à condition de respecter la qualité initiale du site et de ne pas nuire aux paysages.
- Les habitations légères de loisirs sous réserve d'être liées à un parc résidentiel de loisirs autorisé sur la zone.
- Les constructions nécessaires aux activités horticoles, aux activités piscicoles et ludiques.
- Les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

Dans le sous secteur NLt :

- La création d'un terrain de camping.
- Les piscines et autres locaux liés à l'activité de camping.
- Les aires de jeux et les parkings.
- L'habitation ou le logement de gardiennage de l'activité.
- Les aménagements et constructions visant à améliorer l'accueil et les services liés à cette activité d'une SDPC inférieure à 250 m².
- Les installations en dur strictement nécessaires à l'accueil touristique.
- Les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

En secteur NJ :

- L'implantation d'abris de jardins sous réserve d'avoir une emprise au sol inférieure à 5 m², et sans autres ouvertures que la porte d'entrée.
- Les aménagements et activités compatibles avec la vocation de la zone (jardins).
- Les constructions d'usage commun permettant l'entreposage de matériel nécessaire à l'exploitation et à l'aménagement des jardins familiaux dans la limite de 50 m² de SDPC.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIE

1) Accès

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les nouveaux accès sur Route Départementale seront négociés avec le gestionnaire de voirie.

2) Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 4,00 mètres.

Toute voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Dans le sous-secteur NLt :

1) Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

2) Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 5,00 mètres.

Toute voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les obligations en matière de desserte par les réseaux doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 4 du titre II du présent règlement.

1) Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou d'un forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

2) Assainissement

2.1) Eaux usées

Dans la zone N, à l'exception du secteur Nc, des dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.

Dans le secteur Nc, toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

2.2) Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les surfaces imperméabilisées susceptibles, d'être polluées en raison de leur affectation, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur toute unité foncière devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif peut être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), doivent comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'installation de citernes de récupération des eaux pluviales à des fins d'utilisations domestiques (arrosage, nettoyage, etc.) est fortement conseillée.

S'il n'y a pas raccordement à un réseau pluvial existant, un dossier loi sur l'eau (rubrique 2.1.5.0) est nécessaire dès lors que la superficie de l'opération augmentée du bassin versant intercepté est supérieure à un hectare.

3) Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

4) Electricité

Pour tout projet prévoyant un raccordement électrique au réseau collectif (et non à une alimentation électrique individuelle telle que les groupes électrogènes), la desserte de l'unité foncière doit être assurée par les réseaux électriques.

Lorsque cette desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, au titre de l'article R. 111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

ARTICLE N-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé, excepté dans le secteur UCa où, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection du captage conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 6,00 mètres.

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées au-delà de la marge de recul de 15 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales.

Pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, ces marges sont respectivement ramenées de 35 à 25 mètres.

Toutefois des projets et/ou implantations autres que celles qui sont prévues ci-dessus peuvent être admis lorsque le projet intéresse la surélévation, l'entretien, la transformation, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de constructions existantes.

L'espace en retrait de l'alignement devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Dans le sous secteur NLt :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise des voies existantes ou futures. Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance de 5,00 mètres de la limite séparative.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Dans le sous-secteur NLt :

Sans objet

ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à 5,00 mètres.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Toutefois, une distance supplémentaire peut être autorisée en cas de nécessité technique, sanitaire ou topographique dûment démontrée.

Dans le sous-secteur NLt :

Sans objet

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Dans le sous-secteur NLt :

Sans objet

ARTICLE N-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Conditions de mesure

Sauf dispositions particulières mentionnées dans le règlement, la hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel, tel qu'il existe avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'au haut de l'acrotère de la construction pour les toitures plates.

La « hauteur totale » est mesurée verticalement à partir du sol naturel jusqu'au haut de la construction ou de l'installation.

2) Hauteur maximale

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,50 mètres.
- Tout mur de soutènement ne peut excéder 2,00 mètres de hauteur.
- Les clôtures ne peuvent pas excéder 2,00 mètres de hauteur.
- Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,20 mètres de hauteur.

- La hauteur maximum des abris de jardin et des abris à chevaux ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout principal du toit.

En cas d'extension de bâtiment ou d'activité ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus (à la date d'approbation du PLU), la hauteur de la construction nouvelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

Dans le sous-secteur NLt :

La hauteur maximale est fixée à 4 mètres.

Dans le sous-secteur NLp :

I. La hauteur apparente maximale des Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.), mesurée à partir du sol naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 4 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.

II. Pour le bâtiment d'accueil et toute autre construction liée à une activité de service ou de commerce du Parc Résidentiel de Loisirs, la hauteur maximale mesurée :

- A l'égout de toiture
- A l'acrotère (bâtiments annexes, dépendances, éléments de liaison...) est fixée comme suit :

Egout de toiture	Acrotère
3,5 m	4 m

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleur et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles du domaine public.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetés en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les canalisations, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes en toiture doivent ne pas être visibles depuis les voies publiques adjacentes.

Clôtures

La hauteur de la clôture se mesure à partir du terrain naturel.

- l) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
- m) Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).
- n) Les clôtures localisées en bordure de voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.
- o) Les clôtures ne peuvent excéder 2,00 mètres et doivent être constituées comme suit :
 - Par un mur bahut de 0,80 mètres de hauteur maximale, surmonté de dispositifs à claire voie éventuellement doublés par une haie vive (matériaux opaques interdits).
 - Par des dispositifs grillagés éventuellement doublés d'une haie vive, à planter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.
- p) Les brises-vues sont interdits.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou ses annexes doivent être traités en harmonie de-celles-ci.

Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et, à ce titre, doit être :

- Soit traité en pierres sèches (utilisation de pierres locales).
- Soit habillé d'un parement en pierre sèche ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier de base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales).

Divers

Les enseignes murales doivent être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction. Elles ne peuvent en aucun cas dépasser la hauteur absolue telle que mentionnée à l'article N10.

Les constructions annexes doivent être composées de matériaux identiques à la construction initiale.

Tout talus ne peut excéder 2 mètres de hauteur. De plus, tout talus en déblais ou en remblais doit être planté de plantes locales.

Il convient de limiter au maximum la longueur des voies de circulation interne aux parcelles en prenant en considération notamment la topographie du lieu, la forme de la parcelle, la ou les voies de desserte existantes et en privilégiant la solution la plus rationnelle et la moins dommageable pour le site.

Dans le sous-secteur NLt :

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront masquées par des écrans de verdure et placées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

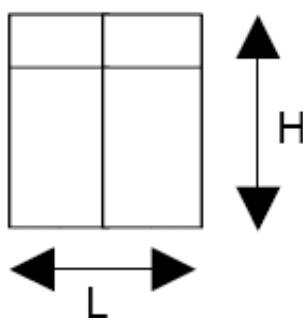
- **Les murs et façades :**

Les murs et façades seront soit enduits avec une peinture de ton clair en harmonie avec le site environnant, soit en bois.

Les murs et façades des bâtiments annexes, garages et extensions seront traités en harmonie avec ceux de la construction principale (formes, matériaux, couleurs). Toutefois, les annexes isolées pourront être construites en bois.

- **Les ouvertures**

Les ouvertures en façade ou couverture de proportions verticales ($H > L$) seront préférées :



- **La toiture :**

- Leur pente doit être comprise entre 30° et 35°.
- Les tuiles canal ou romanes sont imposées pour les couvertures, les couleurs rouges crus, noires et brunes sont interdites.

- **Les clôtures :**

Les haies seront composées d'essences locales.

Dans le sous-secteur NLp :

Le parti architectural retenu devra être le même pour toutes les Habitations Légères de Loisirs et les Mobil Home situées au sein d'une même opération.

Les habitations légères de loisirs et les Mobil Home devront tenir compte des prescriptions suivantes :

- Simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- Les toits auront la même couleur
- Les toitures pourront être :
 - o soit toutes à deux pentes symétriques, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
 - o soit toutes plates.
- Les couleurs de bardage auront la même couleur soit l'aspect du bois naturel ou une teinte claire (beige ou blanc) ;
- Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

ARTICLE N-12 : - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le nombre de places de stationnement, y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises, doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés. Pour les projets non expressément répertoriés ci-dessous, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage touristique et assimilable :
 - 1 place par logement ou emplacement.
- Pour les constructions à usage commercial :
 - 1 place par tranche de 40 m² de SDPC.
- Pour les équipements à usage de loisir, la superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule.

Dans le sous-secteur NLt :

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule.

Lors de la création d'aires de stationnement public, il serait souhaitable de prévoir des places de stationnement dotées d'un rechargement de véhicules électriques (article L 111-6-4 du code de l'urbanisme).

Les stationnements doivent être compatibles avec le projet de CLSH le cas échéant.

ARTICLE N-13 : - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'aménagement des abords des constructions doit contribuer à leur insertion harmonieuse dans le paysage environnant.

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès aux bâtiments.

Il convient de prendre soin de préserver un tissu végétal cohérent avec la végétation des espaces non construits.

Tous les espaces extérieurs libres de toute utilisation (c'est à dire hors bâti, annexes, terrasses, accès, stationnement) devront être paysagers et ombragés par plantation d'arbres de haute tige de hauteur suffisante (2,50 mètres au minimum) de façon à limiter les étendues minérales ou enrobées. Les végétaux utilisés seront adaptés au sol et au climat et respectueux de la palette naturelle et de ses coloris.

D'une manière générale, les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Les espaces naturels et les boisements, repérés au plan conformément à l'article L.123-1-5 7e du Code de l'Urbanisme doivent être conservés ou renforcés.

Dans le sous-secteur NLt :

Les surfaces libres de toute construction ou dépôt doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Les aires de stationnement doivent être intégrées dans le paysage.

Les terrains aménagés de camping ou de caravanning ainsi que toute parcelle recevant de façon habituelle une ou plusieurs caravanes, doivent être plantés d'arbres de haute tige, avec un minimum de un arbre pour 100 m² de superficie.

Pour les terrains de camping et caravanning autorisés, une haie d'au moins 1,50 m formant écran sera plantée tous les 5 emplacements.

Sur la totalité du territoire, l'article L.321-5.3 du Code forestier, concernant l'obligation de débroussaillage, devra être respecté et appliqué.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-14 : - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

Dans le sous-secteur NLt :

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

Annexe : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER (ARTICLE L.123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME)

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

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 1 à 4, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières. Le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le document graphique par le biais d'une numérotation spécifique.

Les bâtiments :

N°	Nom	Commentaire	Photographie
1	Ancien moulin de Saint-Christol	L'ancien moulin de Saint-Christol servait à alimenter le village en eau. Il en subsiste un vestige encore bien préservé qu'il convient de conserver.	
2	Croix du chemin des Cigales	<i>La croix du chemin des cigales</i> a été érigée en 1817, des inscriptions sont à peine visibles. Il apparaît fondamental de préserver l'ensemble de cet élément patrimonial et ses abords immédiats.	
3	Ancienne gare de Saint-Christol	<i>L'esplanade et l'ancienne gare.</i> La gare de Saint-Christol est ouverte en 1882 et elle a fermé au début des années 1970. Il s'agit de préserver l'ensemble du bâtiment de toute dégradation..	

Annexes

4	L'ancienne chapelle du château	<i>L'ancienne chapelle du château.</i> En passant de la Place des Chevaliers de Malte à la Place du Christ, on distingue l'ancien porche d'entrée du château surmonté du clocher. Sur la gauche du porche était l'entrée de l'église. Il s'agit de préserver et de valoriser l'ensemble des éléments de l'ancien château, de ses annexes et abords.	
5	La cave coopérative	<i>La cave coopérative de Saint-Christol.</i> Cette dernière a été érigée en 1941 et achevée en 1953 par évolutions successives. Il s'agit de préserver la qualité architecturale du bâtiment et éviter toute dénaturation.	

Les éléments végétaux remarquables :

N°	Nom	Commentaire	Photographie
1	Les alignements d'arbres de la gare de Saint-Christol	Les alignements d'arbres de la gare de Saint-Christol sont composés d'anciens platanes à arborescence développée. Ils présentent un intérêt majeur pour la structuration de la future esplanade.	 
2	Les haies à préserver	Il s'agit de préserver des haies présentant <i>un intérêt à la fois paysager et environnemental.</i> L'intérêt paysager a été déterminé en fonction du milieu dans lequel se trouve la haie (vignoble, cultures, zone urbanisée...) et du relief sur lequel elle est située (pente, colline, plaine...), ainsi que la présence ou non d'autres haies. Par ailleurs, les espèces végétales constituant les haies ont permis aussi de hiérarchiser les haies avec plus d'intérêt paysager	

Annexes

		que les autres en privilégiant les haies dites « naturelles » (haies mixtes feuillus/végétation arbustives) plutôt que certaines autres haies ornementales (thuyas, cyprès...).	
--	--	---	--