

Département de la Loire

Commune de
**SAIL SOUS
COUZAN**

Règlement



34, Rue Georges Plasse
42300 ROANNE
Tel. : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr

P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approbation le 14 Décembre 2006

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil municipal du 14 Décembre 2006

REVISIONS ET MODIFICATIONS

- 1 Modification n°1 approuvée le 22 Juin 2011
- 2 Révision simplifiée n°1 approuvée le 6 Septembre 2011
- 3 Révision simplifiée n°2 approuvée le 6 Septembre 2011
- 4
- 5

SOMMAIRE:

TITRE I	Dispositions générales	page	02
TITRE II	Dispositions applicables aux zones urbaines		
	ZONE Ub	page	09
	ZONE Uc	page	14
	ZONE Uf	page	19
TITRE III	Dispositions applicables aux zones à urbaniser		
	ZONE AUc	page	26
	ZONE AUd	page	31
	ZONE AUr	page	36
TITRE IV	Dispositions applicables aux zones agricoles		
	ZONE A	page	42
	ZONE Av	page	48
TITRE V	Dispositions applicables aux zones naturelles		
	ZONE N	page	55
	ZONE Nf	page	60
	ZONE Nh	page	62
	ZONE Nr	page	67
TITRE VI	Annexes		
	Dispositions pour les voiries départementales		73
	Variétés d'arbres à utiliser	page	74
	Annexe agricole	page	75

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au code de l'urbanisme, en particulier les articles L 123-1, R 123-16 et R 123-21.

ARTICLE DG 01 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAIL SOUS COUZAN.

ARTICLE DG 02 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

A Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'urbanisme (Livre 1°, Titre 1° Chapitre 1° du Code de l'Urbanisme) à l'exception des articles :

- R-111-2 Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- R-111-3-2 Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou des vestiges archéologiques.
- R-111-4 Prescriptions spéciales pour les constructions situées sur des terrains exposés à un risque.
- R-111-14 Contribution du constructeur aux équipements nécessaires à l'implantation de construction dans tous les types de zone AU.
- R-111-14-2 Délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.
- R-111-15 Directives d'aménagement national.
- R-111-21 Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.

En outre, restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L-111-9, L-111-10, L-123-5, L123-7, et L-313-2 (alinéa 2) ; et R-111-26-1, R-111-26-2 et R-123-26, qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installation ou opérations :

- 1 Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :
 - ◇ soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités (article L-111-10)
 - ◇ soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonné par l'autorité administrative (article L-123-5)
- 2 A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et, ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L-111-9)
- 3 Intéressant les périmètres de Zones d'Aménagement Concerté (article L-123-7)

- 4 Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits « secteurs sauvegardés » et en particulier durant la période comprise entre les délimitations du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L-313-2, alinéa 2)

B Les dispositions et servitudes suivantes prévalent sur le Plan Local d'Urbanisme :

Les servitudes d'utilité publique,

La loi relative à la protection des vestiges archéologiques supposés connus ou découverts fortuitement, (Loi du 27 septembre 1941)

La loi relative à la protection et à la réception des émissions télévisées, (Loi du 31 décembre 1976)

La loi relative au développement et à la protection de la Montagne, (Loi 85-30 du 9 janvier 1985)

La loi relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau et plans d'eau, (Loi 85-409 du 28 mai 1985)

Le décret relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, (code du patrimoine livre V; décret N°2004-490 du 3 juin 2004)

La loi relative à la protection de l'eau, (Loi 92-3 du 3 janvier 1992)

La loi relative à la protection et la mise en valeur des paysages, (Loi 93-24 du 8 janvier 1993)

La loi relative à la protection de l'environnement, (Loi 95-101 du 2 février 1995)

Les installations classées et les carrières,

Les obligations spécifiques aux réseaux de télécommunications,

C Demeurant notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

Le Code la Santé Publique,

Le Code civil,

Le Code de la Construction et l'Habitation,

Le Code de la Voirie Routière,

Le Code des Collectivités territoriales,

Le Code Rural et Forestier, en particulier l'article L 111-3 relatif à la réciprocité,

Le Règlement Sanitaire Départemental de la Loire.

D Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme

- ◇ Dans le cas où les dispositions du PLU seraient plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, durant 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement ; à l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.
- ◇ Dans le cas où les dispositions du lotissement autorisé seraient plus restrictives que celles du PLU, publié ou approuvé, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent.
- ◇ Les règles propres aux lotissements cesseront de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir ; les règles du PLU en vigueur s'y substitueront automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées pour les coloris, ou modifications du PLU décidées par le Conseil Municipal.

E Sites et Paysages

- ◇ Conformément à l'article L 422-2 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Cette mesure s'applique aux carrières, mouvements du sol, plantations arbustives et forestières et d'une manière générale, à tous travaux ayant un impact visuel.

ARTICLE DG 03 ADAPTATIONS MINEURES

A Selon l'article L-123-1 du code de l'urbanisme

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par « adaptations mineures », il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers, ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1 (alinéa 1 et 2) article 2 et 14 du règlement de chaque zone.

B Améliorations

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 les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à son égard.

C Hauteur des superstructures

Les superstructures (cheminées, pylônes support d'énergie) ne sont pas soumises aux règles de hauteur.

ARTICLE DG 04 LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

Dans les zones Urbanisables

La reconstruction de bâtiments sinistrés est possible à l'identique eu égard à la nature même des zones définies comme constructibles.

Dans les zones Naturelles (A et N)

La reconstruction dans un volume sensiblement identique, sur le même terrain et pour la même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du PLU, peut être autorisée à condition que le pétitionnaire apporte une preuve fiable de la nature du sinistre (récépissé de déclaration à l'assurance, certificat du maire, constat de gendarmerie...). Cette faculté devra être utilisée dans un délai de 5 ans sauf procédure judiciaire, à compter dudit sinistre.

ARTICLE DG 05 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé selon les zones décrites ci-dessous :

- **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :
 - ◇ Zone Ub
 - ◇ Zone UC
 - ◇ Zone Uf

- **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :
 - ◇ Zone AUc
 - ◇ Zone AUd
 - ◇ Zone Aur

- **Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :
 - ◇ Zone A
 - ◇ Zone Av

- **Les zones naturelles** non-équipées auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont :
 - ◇ Zone N
 - ◇ Zone Nf
 - ◇ Zone Nh
 - ◇ Zone Nr

ARTICLE DG 06 RAPPEL DE PROCEDURES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL

- ◇ L'édification de clôtures est soumise à déclaration, sauf les clôtures agricoles et sylvicoles.
- ◇ Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (art. R-442-1 et suivants du code de l'urbanisme)
- ◇ Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de protection des monuments historiques, des sites classés ou des ZNIEFF
- ◇ La coupe et l'abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver.

ARTICLE DG 07 ACCES AUX VOIRIES

La création et la modification des accès privés sur toutes les voies sont soumises à une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire. Celle-ci prescrira les conditions de sécurité à respecter pour ces accès, au moment de la demande. Elle prendra en compte les textes législatifs ou réglementaires en

particulier :

Code de l'Urbanisme	L 110 ; L 111-1-4 et 123-1	R 111-2 ; 111-4 et R123-9
Code de la Voie Routière	L 113-2 ; et L 152-1	

Décision du Conseil Général, dernière en date au moment de l'élaboration du PLU : 30 juin 2003

ARTICLE DG 08 RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Lors de la réalisation de branchement aux divers réseaux, en particulier les raccordements au réseau public d'assainissements et au réseau d'eaux pluviales, le pétitionnaire devra procéder, avant enfouissement de ceux-ci, à un recollement contradictoire entre les services adéquats de la commune, et lui-même.

ARTICLE DG 09 NUANCIER

Un nuancier est déposé en Mairie, il donne les diverses tonalités pour les teintes des enduits des menuiseries et des peintures à mettre en œuvre lors d'une construction ou d'une réhabilitation.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

Ub

SECTION 01 NATURE ET OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 01 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes constructions susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement, en particulier les constructions suivantes :

- 01-01 Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme autres que ceux nécessaires à la constitution de l'assiette des constructions autorisées.
- 01-02 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 01-03 Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs.
- 01-04 Les installations classées soumises à autorisation.
- 01-05 Les bâtiments d'exploitation agricole.
- 01-06 Les activités industrielles.

ARTICLE Ub 02 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sont autorisées toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le bâti existant, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers :

- 02-01 Les activités artisanales sous conditions de ne pas dépasser une surface totale hors œuvre nette (SHON) de 150,00 m².
- 02-02 Les activités liées à l'exploitation des ressources en eaux.
- 02-03 Les ouvrages et constructions techniques d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des services publics, dans la mesure où ces ouvrages ou constructions sont, parfaitement, intégrés ou en harmonie avec le site.

SECTION 02 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ub 03 ACCES ET VOIRIE

- 03-01 Voirie : Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.
- 03-02 Accès : Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies

publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. (Article DG 07)

ARTICLE Ub 04 DESSERTE PAR LES RESEAUX

04-01 Eau potable : Toute construction qu'elle soit à usage d'habitation, d'activités industrielles, d'artisanat ou d'activité tertiaire, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, sauf les constructions annexes de type garage, dépôt, ou les abris de jardin, et les ouvrages des constructions techniques d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des services publics. Ce raccordement est à la charge du constructeur, entre le réseau rue et la propriété. Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eaux polluées, par la mise en œuvre d'un dispositif conforme aux normes. La mise en œuvre d'éventuel surpresseur reste à la charge du pétitionnaire.

La desserte par source, puits ou forage privé, est interdite, sauf pour les activités d'exploitation des ressources en eaux.

04-02 Assainissement

- Eaux Usées : Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation, en particulier l'application, sous certaines conditions d'un pré-traitement approprié, conformément à l'article L-113-10 du code de la santé publique.

Le raccordement au réseau existant est obligatoire. Lorsqu'il y a différence de niveaux entre la voirie de desserte et un terrain en contrebas, les moyens de relevage nécessaires au raccordement aux réseaux des eaux usées sont à la charge du pétitionnaire.

- Eaux Pluviales : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire un obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. (articles 640 et 641 du code civil). Lors de construction neuve ou de réhabilitation lourde, toutes les eaux pluviales devront être recueillies et canalisées à l'intérieur de la propriété, dans un stockage de 4 M³ par construction, l'excédent pourra être rejeté soit dans les dispositifs prévus, soit dans les canalisations communales. Ces eaux recueillies devront être utilisées pour des usages non sanitaires, tout en respectant le règlement sanitaire départemental.

ARTICLE Ub 05 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE Ub 06 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- 06-01 Les constructions situées le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département et reportées au Plan.
- 06-02 Le long des routes départementales, à l'intérieur des portes d'agglomération, et le long des autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 9 mètres par rapport à l'axe.
- 06-03 Au droit des routes départementales et des voies communales, les portails seront implantés en retrait de 2,50 mètres vis-à-vis de la limite des emprises publiques. Si la façade sur voie le permet, et parallèlement à celle-ci, ce retrait s'effectuera sur une dimension de 5 mètres, les pans coupés pour rejoindre la limite ou l'alignement respectant un angle de 60° par rapport à cette parallèle.

ARTICLE Ub 07 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 07-01 Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.
- 07-02 Les constructions s'implantent soit au nu des façades existantes, soit à l'alignement des voies ; et cela sur une profondeur correspondant au bâti continu existant en bordure de ces voies
- 07-03 Les constructions doivent s'accoler au bâti existant au minimum sur au moins l'une des limites latérales de la parcelle. Lorsqu'il n'y a pas accollement, la distance aux autres limites sera au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 m.
- 07-04 Au-delà de la profondeur correspondant au bâti existant, les constructions peuvent s'implanter :
- ◇ soit en limite séparative, s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4,00 m de hauteur, sur la limite séparative, ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction.
 - ◇ soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3,00 m.
- 07-05 L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée soit sur limite séparative, soit en retrait en respectant un recul minimum égal à la demi hauteur de la construction.

ARTICLE Ub 08 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE Ub 09 EMPRISE AU SOL

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE Ub 10 HAUTEUR

- 10-01 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures ou au niveau du point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.
- 10-02 La hauteur maximum des constructions, à usage d'habitat ou d'activités, depuis les niveaux du terrain naturel est fixée à 9,00 m.
- 11-10 Pour les constructions nouvelles, la hauteur d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie publique, ou privée, ne doit pas être supérieure à la distance entre ce bâtiment et l'alignement opposé, augmentée de deux mètres ($H = L + 2,00$ m)
- 10-04 Ces règles ne s'appliquent pas pour la réalisation des ouvrages et constructions techniques d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTERIEUR

- 11-01 Le traitement architectural de la construction devra correspondre aux habitudes locales, en particulier : toit à double pente, enduit...
- 11-02 Les expressions architecturales et les matériaux caractéristiques d'autres régions sont interdites :
- Les toitures à une seule pente (sauf si elles viennent s'adosser à un autre bâtiment de taille plus importante, ou qu'elles n'excèdent pas une surface de 25,00 m²)
 - Les lucarnes de toit, les chiens assis, les jacobines, sans tradition locale.
 - Les buttes de terre sont limitées à une hauteur de 1,20 m (vis-à-vis du terrain naturel) avec une pente maximum de 15%.
- 11-03 Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 25 et 45 %, avec éventuelle utilisation de fenêtres de toits. Les faîtages devront se situer dans le sens de la longueur des bâtiments, tout en s'accordant avec l'orientation des faîtages des bâtiments préexistants ; il est conseillé que les faîtages soient parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux.
- 11-04 Les terrasses nécessaires au traitement du relief pourront être créées grâce à des murs de soutènement.
- 11-05 Lorsque les bâtiments ne seront pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, ou, en matériaux dits de finition, les murs et façades seront en enduit de couleur suivant le nuancier déposé en mairie. Le parpaing brut, la brique de construction sont interdits en finition. Les couvertures seront de couleur rouge brique et les tuiles seront en terre cuite.
- 11-06 Les menuiseries les volets seront traités en harmonie avec le nuancier déposé en mairie.
- 11-07 L'aménagement des bâtiments existants devra en conserver le caractère initial. Les matériaux et couleurs utilisés seront ceux existants avant l'aménagement.
- 11-08 Les clôtures sur voie ne dépasseront pas une hauteur maximum de 2,00 m ; elles seront constituées au plus des 2/3 de la hauteur totale par un muret, le restant pouvant être un garde-corps, un grillage ou une haie vive. Le muret sera enduit, double face, dans le même nuancier utilisé pour les murs et les façades des constructions.

- 11-09 Pour les vérandas et les piscines, la couverture pourra être en matériaux translucides, verre ou autres matériaux de synthèse, excepté le bardage. Les vérandas auront une surface maximum de 30,00 m².
- 11-10 Les vérandas sont interdites sur les façades bordant les voies RD6, voies communales, elles sont autorisées sur les autres façades.
- 11-11 Les façades et devantures des activités commerciales devront en conserver l'aspect initial, au minimum être en harmonie avec l'existant.
- 11-12 Les règles édictées dans les paragraphes précédents ne s'appliquent pas pour la réalisation des ouvrages et constructions techniques d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 11-13 Les capteurs solaires, les panneaux voltaïques, ou tout autre procédé facilitant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés, sous réserves que ces équipements s'intègrent au rampant des toitures ou des façades.

ARTICLE Ub 12 STATIONNEMENT

Dans la mesure du possible, le stationnement des véhicules devra être prévu en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ub 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pas de réglementation particulière.

SECTION 03 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de réglementation particulière.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

Uc

SECTION 01 NATURE ET OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 01 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

- 01-01 Toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement
- 01-02 Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la constitution de l'assiette des constructions autorisées.
- 01-03 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 01-04 Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs.
- 01-05 Les installations classées soumises à autorisation.
- 01-06 Les bâtiments d'exploitation agricole.
- 01-07 Les activités industrielles.

ARTICLE Uc 02 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sont autorisées, sous condition, les constructions susceptibles de s'insérer dans le bâti existant, sous réserves qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers :

- 02-01 Les activités artisanales sous condition de s'intégrer au bâtiment d'habitation, et de ne pas dépasser :
 - Soit une surface totale hors œuvre nette (SHON) de 150,00 m², en neuf
 - Soit une surface totale hors œuvre nette (SHON) de 600,00 m², en réhabilitation
- 02-02 Les activités viticoles sous condition de ne pas dépasser une surface totale hors œuvre nette (SHON) de 600,00 m², en réhabilitation.
- 02-03 Les ouvrages et constructions techniques d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des services publics, dans la mesure où ces ouvrages ou constructions sont, parfaitement, intégrés ou en harmonie avec le site.

SECTION 02 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uc 03 ACCES ET VOIRIE

- 03-01 Voirie : Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

03-02 Accès : Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. (Article DG 07)

ARTICLE Uc 04 DESSERTE PAR LES RESEAUX

04-01 Eau potable : Toute construction à usage d'habitation, avec ou sans complément d'artisanat ou d'activité tertiaire, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, sauf les constructions annexes de type garage, dépôt, les abris de jardin. Ce raccordement est à la charge du constructeur, entre le réseau rue et la propriété. Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eaux polluées, par la mise en œuvre d'un dispositif conforme aux normes. La mise en œuvre d'éventuel surpresseur reste à la charge du pétitionnaire
La desserte par source, puits ou forage privé, est interdite.

04-02 Assainissement

- Eaux Usées : Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation, en particulier l'application, sous certaines conditions d'un pré-traitement approprié, conformément à l'article L-113-10 du code de la santé publique.

Le raccordement au réseau existant est obligatoire. Lorsqu'il y a différence de niveaux entre la voirie de desserte et un terrain en contrebas, les moyens de relevage nécessaires au raccordement aux réseaux des eaux usées sont à la charge du pétitionnaire.

- Eaux pluviales : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire un obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. (article 640 et 641 du code civil). Toutes les eaux pluviales devront être recueillies et canalisées à l'intérieur de la propriété, dans un stockage de 4 M³ par habitation (neuve et réhabilitée) l'excédent pourra être rejeté soit dans les dispositifs prévus, soit dans les canalisations communales. Ces eaux recueillies pourront être utilisées pour des usages non sanitaires, tout en respectant le règlement sanitaire départemental.

ARTICLE Uc 05 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE Uc 06 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- 06-01 Les constructions situées le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département et reportées au Plan.
- 06-02 Le long des routes départementales, à l'intérieur des portes d'agglomération, et le long des autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 9 mètres par rapport à l'axe.
- 06-03 Au droit des routes départementales et des voies communales, les portails seront implantés en retrait de 2,50 mètres vis-à-vis de la limite des emprises publiques. Si la façade sur voie le permet, et parallèlement à celle-ci, ce retrait s'effectuera sur une dimension de 5 mètres, les pans coupés pour rejoindre la limite ou l'alignement respectant un angle de 60° par rapport à cette parallèle.
- 06-04 Les règles édictées précédemment ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est libre.

ARTICLE Uc 07 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 07-01 Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.
- 07-02 Les constructions peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi hauteur des constructions, sans être inférieure à 3,00 m.
- 07-03 Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites latérales de la parcelle, s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4,00 m de hauteur, ou s'il existe déjà une constructions édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction.
- 07-04 L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée soit sur limite séparative, soit en retrait en respectant un recul minimum égal à la demi hauteur de la construction.

ARTICLE Uc 08 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE Uc 09 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Uc 10 HAUTEUR

- 10-01 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures ou au niveau du point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.
- 10-02 La hauteur maximum des constructions, à usage d'habitat ou d'activités, depuis les niveaux du terrain naturel est fixée à 9,00 m.

- 10-03 Pour les constructions nouvelles, la hauteur d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie publique, ou privée, ne doit pas être supérieure à la distance entre ce bâtiment et l'alignement opposé, ($H = L$)
- 10-04 Ces règles ne s'appliquent pas pour la réalisation des ouvrages et constructions techniques d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Uc 11 ASPECT EXTERIEUR

- 11-01 Le traitement architectural de la construction devra correspondre aux habitudes locales, en particulier : toit à double pente, enduit...
- 11-02 Les expressions architecturales et les matériaux caractéristiques d'autres régions sont interdites :
- Les toitures à une seule pente (sauf si elles viennent s'adosser à un autre bâtiment de taille plus importante, ou qu'elles n'excèdent pas une surface de 25,00 m²)
 - Les lucarnes de toit, les chiens assis, les jacobines, sans tradition locale.
 - Les buttes de terre sont limitées à une hauteur de 1,20 m (vis-à-vis du terrain naturel) avec une pente maximum de 15%.
- 11-03 Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 25 et 45 %, avec éventuelle utilisation des fenêtres de toits. Les faîtages devront se situer dans le sens de la longueur des bâtiments, tout en s'accordant avec l'orientation des faîtages des bâtiments préexistants ; il est conseillé que les faîtages soient parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux.
- 11-04 Les terrasses nécessaires au traitement du relief pourront être créées grâce à des murs de soutènement.
- 11-05 Lorsque les bâtiments ne seront pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, ou, en matériaux dits de finition, les murs et façades seront en enduit de couleur suivant le nuancier déposé en mairie. Le parpaing brut, la brique de construction sont interdits en finition. Les couvertures seront de couleur rouge brique et les tuiles seront en terre cuite.
- 11-06 Les menuiseries les volets seront traités en harmonie avec le nuancier déposé en mairie.
- 11-07 L'aménagement des bâtiments existants devra en conserver le caractère initial. Les matériaux et couleurs utilisés seront ceux existants avant l'aménagement.
- 11-08 Les clôtures sur voie ne dépasseront pas une hauteur maximum de 2,00 m ; elles seront constituées au plus des 2/3 de la hauteur totale par un muret, le restant pouvant être un garde-corps, un grillage ou une haie vive. Le muret sera enduit, double face, dans le même nuancier utilisé pour les murs et les façades des constructions.
- 11-09 Pour les vérandas et les piscines, la couverture pourra être en matériaux translucides, verre ou autres matériaux de synthèse, excepté le bardage. Les vérandas auront une surface maximale de 30,00 m².
- 11-10 Les règles édictées dans les paragraphes précédents ne s'appliquent pas pour la réalisation des ouvrages et constructions techniques d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des services publics.

11-11 Les capteurs solaires, les panneaux voltaïques, ou tout autre procédé facilitant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés, sous réserves que ces équipements s'intègrent au rampant des toitures ou des façades.

ARTICLE Uc 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être prévu en dehors des voies publiques.

ARTICLE Uc 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, en outre les espaces libres autour des constructions devront recevoir une végétation susceptible de mieux intégrer les volumes des bâtiments.

SECTION 03 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de réglementation particulière.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

Uf

SECTION 01 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uf 01 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 01-01 Les constructions et occupations du sol à usage agricoles,
- 01-02 Les habitations autres que celles visées à l'article AUf 02, et de ce fait, les lotissements à usage d'habitation,
- 01-03 Les parcs d'attraction, les équipements sportifs et de loisirs.
- 01-04 Les dépôts, affouillements et exhaussement des sols prévus à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la constitution de l'assiette des constructions autorisées.
- 01-05 Dans le sous-secteur UF1, les constructions ou installations non liées à l'exploitation de la source d'eau gazeuse.

ARTICLE Uf 02 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à condition particulières toutes constructions ou toutes confortations de bâtiments non liées aux activités économiques :

- 02-01 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées soit au chef d'entreprise, soit au gardien de l'activité concernée.
Dans la mesure du possible, les locaux à usage d'habitation seront intégrés dans le volume des établissements d'activités auxquels ils sont liés, et ne pourront être vendus séparément du local d'activités.
- 02-02 Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées.
- 02-03 L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants, y compris la construction d'annexes à ces bâtiments, dans la limite de 20% de la SHON existante à la date d'approbation ou de la modification du P.L.U. sans que celle-ci ne puisse excéder 250 m².
- 02-04 La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés.
- 02-05 Les constructions d'activités à usage commercial compatibles avec la vocation de la commune.
- 02-06 Les ouvrages et constructions techniques d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des services publics, dans la mesure où ces ouvrages ou constructions sont, parfaitement, intégrés ou en harmonie avec le site.

SECTION 02 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uf 03 ACCES ET VOIRIE

- 03-01 Les accès directs sur la RD 8 sont rigoureusement interdits, en dehors des voies de desserte.
- 03-02 Les accès individuels des constructions réalisées dans le cadre de la zone devront être adaptés à chaque opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique sur les voies de desserte interne de la zone.
- 03-03 Les portails seront placés en recul de 2,50 m de l'alignement des voies internes de la zone, dans une échancrure dont les côtés constitueront un pan coupé de 2,50 m minimum entre l'alignement de la voie et les piles des portails.

ARTICLE Uf 04 DESSERTE PAR LES RESEAUX

04-01 Eau potable : Toute construction à usage d'activités, ou éventuellement d'habitation, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, sauf les constructions annexes de type garage de véhicules ou dépôts de matériaux. Ce raccordement est à la charge du constructeur, dans les limites de la propriété.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eaux polluées, par la mise en œuvre de dispositif adéquats et agréés. La desserte par source, puits ou forage privé est interdite. La mise en œuvre d'éventuel surpresseur reste à la charge du pétitionnaire.

04-02 Assainissement

- Eaux Usées : Lorsque le réseau d'assainissement existe, les constructions neuves ou réhabilitées produisant des eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation, en particulier l'application, sous certaines conditions d'un prétraitement approprié, conformément à l'article L-113-10 du code de la santé publique. Le raccordement au réseau existant est obligatoire. Lorsqu'il y a différence de niveaux entre la voirie de desserte et un terrain en contrebas, les moyens de relevage nécessaires au raccordement aux réseaux des eaux usées sont à la charge du pétitionnaire.

Lorsque le réseau d'assainissement n'existe pas, les eaux usées, produites par les constructions neuves ou réhabilitées, doivent être traitées par un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions de la carte d'aptitude des sols, jointes en annexe. Ce dispositif individuel devra être réalisé de façon à permettre le raccordement ultérieur au réseau public.

- Eaux pluviales : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire un obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. (articles 640 et 641 du code civil). Toutes les eaux pluviales devront être recueillies et canalisées à l'intérieur de la propriété, dans un stockage de 5 M³ minimum par activité ; l'excédent pourra être rejeté soit dans les dispositifs prévus, soit dans les canalisations communales. Ces eaux recueillies pourront être utilisées pour des usages non sanitaires, tout en respectant le règlement sanitaire départemental.

Les aménagements réalisés sur les terrains, notamment les accès, aires de stockage ou de lavage de véhicules, doivent garantir l'écoulement des eaux de ruissellement et des eaux pluviales et, le cas échéant, limiter les débits évacués de la propreté (création de bassins d'orages si nécessaire). Dans le cas particulier d'établissements générateurs de risques accidentels de déversement d'huiles ou hydrocarbures sur les sols, l'installation d'un débourbeur et d'un séparateur à hydrocarbures sera obligatoire, avant le raccordement au réseau public d'eaux pluviales, ou le rejet dans les fossés communaux.

ARTICLE Uf 05 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE Uf 06 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES EMPRISES PUBLIQUES.

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- 06-01 Les constructions situées le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département et reportées au Plan.
- 06-02 Le long des routes départementales, à l'intérieur des portes d'agglomération, et le long des autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 9 mètres par rapport à l'axe.
- 06-03 Au droit des routes départementales et des voies communales, les portails seront implantés en retrait de 2,50 mètres vis-à-vis de la limite des emprises publiques. Si la façade sur voie le permet, et parallèlement à celle-ci, ce retrait s'effectuera sur une dimension de 5 mètres, les pans coupés pour rejoindre la limite ou l'alignement respectant un angle de 60° par rapport à cette parallèle.
- 06-04 Les règles édictées précédemment ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est libre.

ARTICLE Uf 07 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

- 07-01 Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans être inférieure à un minimum de 5,00 m. Cette disposition peut ne pas être appliquée lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (notamment murs coupe-feu) pour des bâtiments réalisés, en mitoyen ou en limites de propriété.
- 07-02 Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.
- 07-03 L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée soit sur limite séparative, soit en retrait en respectant un recul minimum égal à la demi hauteur de la construction.

ARTICLE Uf 08 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE Uf 09 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Uf 10 HAUTEUR

- 10-01 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures ou au niveau du point le plus haut dans le cas de toitures terrasses ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.
- 10-02 La hauteur maximum des constructions, à usage d'habitation, depuis les niveaux du terrain naturel est limitée à 9,00 m.
- 10-03 La hauteur maximum des constructions, à usage d'activités, depuis les niveaux du terrain naturel est limitée à 15,00 m.
- 10-04 Une hauteur supérieure sera admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques et pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uf 11 ASPECT EXTERIEUR

- 11-01 Tenue des parcelles Les constructions, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériaux, matériels ou véhicules, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- 11-02 Terrassements – Plates-formes Les terrassements pour la constitution des plates-formes d'implantation des bâtiments ou d'aires de stockage devront être entretenus pour éviter le risque d'érosion des sols et diminuer l'impact sur le paysage.
Les niveaux des plates-formes d'implantation des bâtiments devront s'intégrer dans le paysage de la zone pour une meilleure insertion dans le relief naturel.
Dans les cas de déblais-remblais supérieurs à 2,00 m de hauteur, le côté le plus déblayé ou le plus remblayé sera inaccessible et les talus seront obligatoirement plantés. Les bâtiments s'encastrent dans le terrain déblayé.
- 11-03 Le traitement architectural de la construction devra correspondre aux habitudes locales.
- 11-04 Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 10% et 45% avec éventuelle utilisation de fenêtres sur le toit ou réalisé au moyen de toiture-terrasse.
- 11-05 Les toitures à une seule pente peuvent être autorisées pour les constructions accolées aux bâtiments principaux et pour les constructions dont l'emprise en sol n'excède pas 25 m².
- 11-06 Lorsque les bâtiments ne seront pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, ou, en matériaux dits de finitions, les murs et façades seront en enduit de couleur suivant le nuancier déposé en mairie. Le parpaing brut, la brique de construction sont interdits en finition.

Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres.

11-07 Les couvertures des parties d'activités pourront être de couleur rouge brique mat, quel que soit le matériau employé, à condition qu'il soit teinté dans la masse.

Les couvertures des parties habitées seront de couleur rouge brique et les tuiles seront en terre cuite, l'onduline est interdite.

En cas d'emploi de bardages métalliques verticaux, les couleurs seront obligatoirement mates.

11-08 Sous réserve d'une harmonie générale des bâtiments, les couleurs des revêtements des murs des façades et des huisseries seront choisies dans le nuancier déposé en mairie. Elles devront s'harmoniser avec les tons des bâtiments du secteur.

11-09 L'aménagement des bâtiments existants devra en conserver le caractère initial. Les matériaux et couleurs utilisés seront ceux existants avant

11-10 Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur maximum de 2 mètres.

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements et aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs des façades, et incrustés dans un ouvrage maçonné.

11-11 Enseignes – Signalétiques Les enseignes devront être intégrées aux façades des bâtiments, et en aucun cas en surélévation sur les toitures. Les enseignes lumineuses clignotantes sont interdites. L'installation de tout panneau publicitaire, enseignes et pré-enseignes le long de la R.D. 6 et au droit du périmètre de la zone est rigoureusement interdit.

11-12 Stockages Les aires de stockage seront de préférence en sol stabilisé ou engazonné, afin de limiter l'imperméabilisation des terrains.

11-13 Les capteurs solaires, les panneaux voltaïques, ou tout autre procédé facilitant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés, sous réserves que ces équipements s'intègrent au rampant des toitures ou des façades.

11-14 Les enseignes devront être intégrées aux façades des bâtiments et en aucun cas en surélévation sur les toitures.

ARTICLE Uf 12 STATIONNEMENT

12-01 Quelle que soit la destination des bâtiments, la capacité de stationnement devra répondre aux besoins à satisfaire et les places de stationnement devront obligatoirement être prévues en dehors du domaine public.

12-02 Les aires de stationnement seront de préférence en sol stabilisé ou engazonné, afin de limiter l'imperméabilisation des terrains. Il sera planté un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et il y aura au maximum 12 places de stationnement d'un seul tenant.

ARTICLE Uf 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13-01 Les surfaces libres de toute construction, autres que les bandes de roulement, les aires de stationnement et de stockage, seront obligatoirement engazonnées et entretenues.

13-02 Les plantations seront faites avec des essences adaptées au sol du site et existant déjà, à savoir notamment : frêne élevé, sorbier blanc, bouleau verruqueux, alisier blanc ; les végétaux seront choisis pour avoir, à plein développement, une hauteur à pleine expansion inférieure à 25,00 m.

SECTION 03 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uf 14 SURFACE HORS ŒUVRE NETTE MAXIMUM AUTORISEE

Pas de réglementation particulière.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

AUc

SECTION 01 NATURE ET OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 01 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol et toutes constructions susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement, notamment les installations classées, sont interdites, en particulier :

- 01-01 Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la constitution de l'assiette des constructions autorisées.
- 01-02 L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières.
- 01-03 Les constructions à usage agricole.
- 01-04 Les terrains de camping, le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs.
- 01-05 Les bâtiments industriels ou artisanaux isolés.

ARTICLE AUc 02 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sont autorisées sous condition les constructions susceptibles de s'insérer dans le bâti existant, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers :

- 02-01 Les activités artisanales sous condition de l'intégrer au bâtiment d'habitation et de ne pas dépasser une surface totale hors œuvre nette (SHON) de 150,00 m².

SECTION 02 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUc 03 ACCES ET VOIRIE

- 03-01 Voirie : Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.
- 03-02 Accès : Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE AUc 04 DESSERTER PAR LES RESEAUX

04-01 Eau Potable : Toute construction à usage d'habitation, avec ou sans complément d'artisanat ou d'activité tertiaire, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, sauf les constructions annexes de type garage, dépôt, les abris de jardin. Ce raccordement est à la charge du constructeur. Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eaux polluées, par la mise en œuvre d'un dispositif conforme aux normes.

La mise en œuvre d'éventuel surpresseur reste à la charge du pétitionnaire.

La desserte par source, puits ou forage privé, est interdite.

04-02 Assainissement

- Eaux Usées : Les constructions neuves ou réhabilitées produisant des eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation, en particulier l'application, sous certaines conditions d'un pré-traitement approprié, conformément à l'article L-113-10 du code de la santé publique.

Le raccordement au réseau existant est obligatoire. Lorsqu'il y a différence de niveaux entre la voirie de desserte et un terrain en contrebas, les moyens de relevage nécessaires au raccordement aux réseaux des eaux usées sont à la charge du pétitionnaire.

- Eaux pluviales : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. (articles 640 et 641 du code civil). Toutes les eaux pluviales devront être recueillies et canalisées à l'intérieur de la propriété, dans un stockage de 4 M³ par habitation (neuve ou réhabilitée) l'excédent pourra être rejeté soit dans les dispositifs prévus, soit dans les fossés, soit dans les canalisations communales. Ces eaux recueillies pourront être utilisées pour des usages non sanitaires, tout en respectant le règlement sanitaire départemental.

ARTICLE AUc 05 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de réglementation particulière

ARTICLE AUc 06 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

06-01 Les constructions situées le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département et reportées au Plan.

06-02 Le long des routes départementales, à l'intérieur des portes d'agglomération, et le long des autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 9 mètres par rapport à l'axe.

- 06-03 Au droit des routes départementales et des voies communales, les portails seront implantés en retrait de 2,50 mètres vis-à-vis de la limite des emprises publiques. Si la façade sur voie le permet, et parallèlement à celle-ci, ce retrait s'effectuera sur une dimension de 5 mètres, les pans coupés pour rejoindre la limite ou l'alignement respectant un angle de 60° par rapport à cette parallèle.
- 06-04 Les règles édictées précédemment ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est libre.

ARTICLE AUc 07 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 07-01 Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.
- 07-02 Sur les limites séparatives, les constructions peuvent s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3,00 m.
- 07-03 Les constructions peuvent s'implanter, sur une des limites latérales de la parcelle, s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4,00 m. de hauteur, ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction.
- 07-04 L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée soit sur limite séparative, soit en retrait en respectant un recul minimum égal à la demi hauteur de la construction.

ARTICLE AUc 08 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE AUc 09 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUc 10 HAUTEUR

- 10-01 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures ou au niveau du point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.
- 10-02 La hauteur maximum des constructions, à usage d'habitat, depuis les niveaux du terrain naturel est fixée à 9,00 m.
- 10-03 Pour les constructions nouvelles, la hauteur d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie publique, ou privée, ne doit pas être supérieure à la distance entre ce bâtiment et l'alignement opposé. ($H = L$)
- 10-04 Une hauteur supérieure sera admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques et pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUc 11 ASPECT EXTERIEUR

- 11-01 Le traitement architectural de la construction devra correspondre aux habitudes locales, en particulier : toit à double pente, enduit...
- 11-02 Les expressions architecturales et les matériaux caractéristiques d'autres régions sont interdites :
- les toitures à une seule pente (sauf si elles viennent s'adosser à un autre bâtiment de taille plus importante, ou qu'elles n'excèdent pas une surface de 25 m²)
 - les lucarnes de toit, les chiens assis, les jacobines, sans tradition locale.
 - Les buttes de terre.
- 11-03 Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 25 et 45 %, avec éventuelle utilisation de fenêtres de toits. Les faîtages devront se situer dans le sens de la longueur des bâtiments, tout en s'accordant avec l'orientation des faîtages des bâtiments préexistants ; il est conseillé que les faîtages soient parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux.
- 11-04 Les terrasses nécessaires au traitement du relief pourront être créées grâce à des murs de soutènement.
- 11-05 Lorsque les bâtiments ne seront pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, ou, en matériaux dits de finition, les murs et façades seront en enduit de couleur suivant le nuancier déposé en mairie. Le parpaing brut, la brique de construction sont interdits en finition. Les couvertures seront de couleur rouge brique et les tuiles seront en terre cuite.
- 11-06 Les menuiseries et les volets seront traités en harmonie avec le nuancier déposé en mairie.
- 11-07 L'aménagement des bâtiments existants devra en conserver le caractère initial. Les matériaux et couleurs utilisés seront ceux existants avant l'aménagement.
- 11-08 Les clôtures sur voie ne dépasseront pas une hauteur maximum de 2,00 m ; elles seront constituées au plus des 2/3 de la hauteur totale par un muret, le restant pouvant être un garde-corps, un grillage ou une haie vive. Le muret sera enduit, double face, dans le même nuancier utilisé pour les murs et les façades des constructions.
- 11-09 Pour les vérandas et les piscines, la couverture pourra être en matériaux translucides, verre ou autres matériaux de synthèse, excepté le bardage. Les vérandas auront une surface maximum de 30,00 m².
- 11-10 Les règles édictées dans les paragraphes précédents ne s'appliquent pas pour la réalisation des ouvrages et des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 11-11 Les capteurs solaires, les panneaux voltaïques, ou tout autre procédé facilitant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés, sous réserves que ces équipements s'intègrent au rampant des toitures ou des façades.

ARTICLE AUc 13 ESPACES LIBRES PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En outre les espaces libres autour des constructions devront recevoir une végétation susceptible de mieux intégrer les volumes des bâtiments.

SECTION 03 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de réglementation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

AUd

SECTION 01 NATURE ET OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUd 01 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol, et toutes constructions susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement, notamment les installations classées, sont interdites, en particulier :

- 01-01 Toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement, notamment les installations classées.
- 01-02 Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la constitution de l'assiette des constructions autorisées.
- 01-03 L'ouverture et l'exploitation des toutes carrières.
- 01-04 Les constructions à usage agricole.
- 01-05 Les terrains de camping, le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs.
- 01-06 Les bâtiments industriels ou artisanaux isolés.

ARTICLE AUd 02 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sont autorisées sous condition les constructions susceptibles de s'insérer dans le bâti existant, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

- 02-01 Les activités artisanales sous condition de l'intégrer au bâtiment d'habitation et de ne pas dépasser une surface totale hors œuvre nette (SHON) affectée à l'activité de 150,00 m².

SECTION 02 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUd 03 ACCES ET VOIRIE

- 03-01 Voirie : Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.
- 03-02 Accès : Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE AUd 04 DESERTE PAR LES RESEAUX

04-01 Eau Potable : Toute construction à usage d'habitation, avec ou sans complément d'artisanat ou d'activité tertiaire, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, sauf les constructions annexes de type garage, dépôt, les abris de jardin. Ce raccordement est à la charge du constructeur. Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eaux polluées, par la mise en œuvre d'un dispositif conforme aux normes. La mise en œuvre d'éventuel surpresseur reste à la charge du pétitionnaire. La desserte par source, puits ou forage privé, est interdite.

04-02 Assainissement

- Eaux Usées : L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation, en particulier l'application, sous certaines conditions d'un prétraitement approprié, conformément à l'article L-113-10 du code de la santé publique. Lorsque le réseau d'assainissement n'existe pas, les eaux usées, produites par les constructions neuves ou réhabilitées, doivent être traitées par un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions de la carte d'aptitude des sols, jointes en annexe. Ce dispositif individuel devra être réalisé de façon à permettre le raccordement ultérieur au réseau public.

- Eaux pluviales : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire un obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. (articles 640 et 641 du code civil). Toutes les eaux pluviales devront être recueillies et canalisées à l'intérieur de la propriété, dans un stockage de 4 M³ par habitation (neuve ou réhabilitée) l'excédent pourra être rejeté soit dans les dispositifs prévus, soit dans les fossés, soit dans les canalisations communales. Ces eaux recueillies pourront être utilisés a des usages non sanitaires, tout en respectant le règlement sanitaire départemental.

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront se déverser dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE AUd 05 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de réglementation particulière

ARTICLE AUd 06 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

06-01 Les constructions situées le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département et reportées au Plan.

06-02 Le long des routes départementales, à l'intérieur des portes d'agglomération, et le long des autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 9 mètres par rapport à l'axe.

- 06-03 Au droit des routes départementales et des voies communales, les portails seront implantés en retrait de 2,50 mètres vis-à-vis de la limite des emprises publiques. Si la façade sur voie le permet, et parallèlement à celle-ci, ce retrait s'effectuera sur une dimension de 5 mètres, les pans coupés pour rejoindre la limite ou l'alignement respectant un angle de 60° par rapport à cette parallèle.
- 06-04 Les règles édictées précédemment ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est libre.

ARTICLE AUd 07 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 07-01 Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.
- 07-02 Les constructions peuvent s'implanter, en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3,00 m.
- 07-03 Les constructions peuvent s'implanter, sur une des limites latérales de la parcelle, s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4,00 m de hauteur, ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction.
- 07-04 L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée soit sur limite séparative, soit en retrait en respectant un recul minimum égal à la demi hauteur de la construction.

ARTICLE AUd 08 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE AUd 09 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUd 10 HAUTEUR

- 10-01 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures ou au niveau du point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.
- 10-02 La hauteur maximum des constructions, à usage d'habitat, depuis les niveaux du terrain naturel est fixée à 9,00 m.
- 10-03 Pour les constructions nouvelles, la hauteur d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie publique, ou privée, ne doit pas être supérieure à la distance entre ce bâtiment et l'alignement opposé, (H = L)
- 10-04 Une hauteur supérieure sera admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques et pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUd 11 ASPECT EXTERIEUR

- 11-01 Le traitement architectural de la construction devra correspondre aux habitudes locales, en particulier : toit à double pente, enduit...
- 11-02 Les expressions architecturales et les matériaux caractéristiques d'autres régions sont interdites :
- Les toitures à une seule pente (sauf si elles viennent s'adosser à un autre bâtiment de taille plus importante, ou qu'elles n'excèdent pas une surface de 25 m²)
 - Les lucarnes de toit, les chiens assis, les jacobines, sans tradition locale.
 - Les buttes de terre.
- 11-03 Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 25 et 45 %, avec éventuelle utilisation de fenêtres de toits. Les faîtages devront se situer dans le sens de la longueur des bâtiments, tout en s'accordant avec l'orientation des faîtages des bâtiments préexistants ; il est conseillé que les faîtages soient parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux.
- 11-04 Les terrasses nécessaires au traitement du relief pourront être créées grâce à des murs de soutènement.
- 11-05 Lorsque les bâtiments ne seront pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, ou, en matériaux dits de finition, les murs et façades seront en enduit de couleur suivant le nuancier déposé en mairie. Le parpaing brut, la brique de construction sont interdits en finition. Les couvertures seront de couleur rouge brique et les tuiles seront en terre cuite.
- 11-06 Les menuiseries et les volets seront traités en harmonie avec le nuancier déposé en mairie.
- 11-07 L'aménagement des bâtiments existants devra en conserver le caractère initial. Les matériaux et couleurs utilisés seront ceux existants avant l'aménagement.
- 11-08 Les clôtures sur voie ne dépasseront pas une hauteur maximum de 2,00 m ; elles seront constituées au plus des 2/3 de la hauteur totale par un muret, le restant pouvant être un garde-corps, un grillage ou une haie vive. Le muret sera enduit, double face, dans le même nuancier utilisé pour les murs et les façades des constructions.
- 11-09 Pour les vérandas et les piscines, la couverture pourra être en matériaux translucides, verre ou autres matériaux de synthèse, excepté le bardage. Les vérandas auront une surface maximum de 30,00 m².
- 11-10 Les règles édictées dans les paragraphes précédents ne s'appliquent pas pour la réalisation des ouvrages et des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 11-11 Les capteurs solaires, les panneaux voltaïques, ou tout autre procédé facilitant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés, sous réserves que ces équipements s'intègrent au rampant des toitures ou des façades.

ARTICLE AUd 12 STATIONNEMENT

Le stationnement de tous les véhicules doit être prévu en dehors des voies publiques.

ARTICLE AUd 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, en outre les espaces libres autour des constructions devront recevoir une végétation susceptible de mieux intégrer les volumes des bâtiments.

SECTION 03 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUd 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de réglementation particulière.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

AUr

SECTION 01 NATURE ET OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUr 01 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 01-01 Les constructions et occupations du sol à usage agricole, viticole ou sylvicole,
- 01-02 Les habitations autres que celles visées à l'article AUr 02, et de ce fait, les lotissements à usage d'habitation,
- 01-03 Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la constitution de l'assiette des constructions autorisées,
- 01-04 Les gîtes ruraux, les gîtes d'étapes, les auberges, les chambres d'hôtes, etc... dans le cadre de constructions neuves.

ARTICLE AUr 02 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sont soumises à conditions particulières toutes constructions ou toutes confortations de bâtiments non liées aux activités culturelles, sportives, éducatives ou de loisirs :

- 02-01 Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires aux activités de loisirs, en particulier l'hébergement temporaire, et la restauration, le gardiennage des divers locaux (1 habitation maximum par activité – limitée à 200,00 m² de surface hors œuvre nette – SHON)
- 02-02 Les garages et abris de jardin d'une surface hors œuvre brute maximum de 20,00 m², un seul abri sera autorisé par tènement ou propriété.
- 02-03 Les installations de camping équipées, sous réserve que le stationnement des caravanes ou autres mobile homes soit temporaire (2 mois maximum)
- 02-04 Les gîtes ruraux, les gîtes d'étapes, chambres d'hôtes, auberges à la ferme, dans le cadre de l'aménagement ou de la transformation de bâtiments existants.
- 02-05 Les habitations légères de loisirs, à titre d'occupation temporaire.
- 02-06 Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 02-07 Les reconstructions dans le bâti classé, sous réserves de l'accord des services chargés de l'application de la législation sur les monuments et sites classés ou inscrits.

SECTION 02 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUr 03 ACCES ET VOIRIE

- 03-01 Voirie : Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

03-02 Accès : Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

ARTICLE AUr 04 DESSERTE PAR LES RESEAUX

La desserte par les réseaux sera réalisée en rapport avec le ou les équipements créés.

04-01 Eau Potable : Toute construction d'équipements collectifs ou de complément d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, sauf les constructions annexes de type garage, ou dépôt. Ce raccordement est à la charge du constructeur. La desserte par source, puits ou forage privé, est interdite. Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eaux polluées, par la mise en œuvre d'un dispositif agréé. La mise en œuvre d'éventuel sur presseur reste à la charge du pétitionnaire.

04-02 Assainissement

- Eaux Usées : Lorsque le réseau d'assainissement existe, les constructions neuves ou réhabilitées produisant des eaux usées doivent être raccordée au réseau public d'assainissement. Le raccordement au réseau existant est obligatoire. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation, en particulier l'application, sous certaines conditions d'un prétraitement approprié, conformément à l'article L-113-10 du code de la santé publique.

Lorsqu'il y a différence de niveaux entre la voirie de desserte et un terrain en contrebas, les moyens de relevage nécessaires au raccordement aux réseaux des eaux usées sont à la charge du pétitionnaire.

Lorsque le réseau d'assainissement n'existe pas, les eaux usées, produites par les constructions neuves ou réhabilitées, doivent être traitées par un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions de la carte d'aptitude des sols, jointes en annexe. Ce dispositif individuel devra être réalisé de façon à permettre le raccordement ultérieur au réseau public.

- Eaux pluviales : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire un obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. (articles 640 et 641 du code civil). Toutes les eaux pluviales devront être recueillies et canalisées à l'intérieur de la propriété, dans un stockage de 4 M³ par habitation (neuve ou réhabilitée) l'excédent pourra être rejeté soit dans les dispositifs prévus, soit dans les fossés, soit dans les canalisations communales. Ces eaux recueillies pourront être utilisés a des usages non sanitaires, tout en respectant le règlement sanitaire départemental.

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront se déverser dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de ruissellement devront être décantées avant évacuation sur les réseaux publics.

ARTICLE AUr 05 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE AUr 06 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- 06-01 Les constructions situées le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département et reportées au Plan.
- 06-02 Le long des routes départementales, à l'intérieur des portes d'agglomération, et le long des autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 9 mètres par rapport à l'axe.
- 06-03 Au droit des routes départementales et des voies communales, les portails seront implantés en retrait de 2,50 mètres vis-à-vis de la limite des emprises publiques. Si la façade sur voie le permet, et parallèlement à celle-ci, ce retrait s'effectuera sur une dimension de 5 mètres, les pans coupés pour rejoindre la limite ou l'alignement respectant un angle de 60° par rapport à cette parallèle.
- 06-04 Les règles édictées précédemment ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est libre.

ARTICLE AUr 07 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 07-01 Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.
- 07-02 Les constructions peuvent s'implanter, en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 10,00 m.
- 07-03 Les constructions ne peuvent pas s'implanter sur les limites latérales de la parcelle, sauf s'il s'agit d'une construction annexe n'excédant pas 4,00 m de hauteur sur la limite.
- 07-04 L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée soit sur limite séparative, soit en retrait en respectant un recul minimum égal à la demi hauteur de la construction.

ARTICLE AUr 08 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE AUr 09 EMPRISE AU SOL

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE AUr 10 HAUTEUR

- 10-01 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures ou au niveau du point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.
- 10-02 La hauteur maximum des constructions, à usage sportif ou autres activités socioculturelles, depuis les niveaux du terrain naturel est fixée à 15,00 m. (dans le cas de terrain pentu, la détermination du niveau naturel (avant travaux) sera fixé par la moyenne des cotes de référence du terrain naturel existant au droit des angles de l'emprise du projet)
- 10-03 Sur voie publique, ou privée, la hauteur du bâtiment édifiée en retrait vis-à-vis de cet alignement, ne doit pas excéder la distance entre ce bâtiment et l'alignement opposé. (H = L)
- 10-04 Une hauteur supérieure sera admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques et pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect du tènement ne soient pas altérés

- 11-02 Les terrassements ne seront effectués que lors de la construction des bâtiments.
Les talus seront obligatoirement plantés de végétaux persistants, assurant par leurs racines la bonne tenue des terres, et par leur aspect l'agrément de la zone.
- 11-03 Le traitement architectural de la construction devra correspondre aux habitudes locales, en particulier : toit à double pente, enduit ou bardage.
Les expressions architecturales caractéristiques d'autres régions, les toitures à une seule pente, sauf si elles viennent s'adosser à un autre bâtiment de taille plus importante, ou qu'elles n'excèdent pas une surface de 25,00 m², les lucarnes de toit sans tradition locale sont interdites. Les buttes de terre, ou les dénivelés, ne devront pas excéder 2,00 m de hauteur, depuis le niveau du terrain naturel, ces altérations du relief recevront, obligatoirement, un traitement végétal dans l'année de leur réalisation.
- 11-04 Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 20 et 45 % et les faîtages devront se situer dans le sens de la longueur des bâtiments, tout en s'accordant avec l'orientation des faîtages des bâtiments préexistants, il est conseillé que les faîtages soient parallèles ou perpendiculaire aux courbes de niveaux.

11-05 Lorsque les bâtiments ne seront pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, ou, en matériaux dits de finition, les murs et façades seront en enduit de couleur suivant le nuancier déposé en mairie. Le parpaing brut, la brique de construction sont interdits en finition. Les couvertures seront de couleur rouge brique et les tuiles seront en terre cuite, l'onduline est interdite.

L'aménagement des bâtiments existants :

soit devra en conserver le caractère initial par emploi de matériaux et couleurs utilisés sur ceux existants avant l'aménagement.

soit en améliorer l'aspect par l'emploi de matériaux de plus grande qualité.

11-06 Les menuiseries les volets seront traités en harmonie avec le nuancier déposé en mairie.

11-07 Les enseignes seront intégrées aux façades des bâtiments, il n'y aura pas de surélévation au-dessus des toitures.

11-08 Les clôtures sur voie seront constituées par un muret surmonté d'un garde-corps, l'ensemble d'une hauteur maximum de 2,00 m. Le muret sera enduit, double face, dans le même nuancier utilisé pour les murs et les façades des constructions.

11-09 Les règles édictées dans les paragraphes précédents ne s'appliquent pas pour la réalisation des ouvrages et des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11-10 Les capteurs solaires, les panneaux voltaïques, ou tout autre procédé facilitant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés, sous réserves que ces équipements s'intègrent au rampant des toitures ou des façades.

ARTICLE AUr 12 STATIONNEMENT

Le stationnement sera adapté avec le ou les équipements envisagés, en dehors des voies publiques.

ARTICLE AUr 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les espaces libres autour des constructions devront recevoir une végétation susceptible de mieux intégrer les volumes des bâtiments.

SECTION 03 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUr 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de réglementation particulière.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

A

SECTION 01 NATURE ET OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 01 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- 01-01 Les constructions nouvelles affectées à l'habitation, autres que celles mentionnées à l'article A 02, aux activités industrielles, à l'artisanat ou aux activités commerciales.
- 01-02 Les gîtes ruraux, les gîtes d'étapes, les auberges, les chambres d'hôtes, etc... dans le cadre de constructions neuves.
- 01-03 Les installations et travaux divers visés aux articles R 442-1 et R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- 01-04 Les réhabilitations des habitations non liées et non nécessaires à l'exploitation agricole.
- 01-05 Les terrains de camping.

ARTICLE A 02 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sont soumis à conditions particulières :

- 02-01 Les constructions à usage d'habitations ne sont admises que si elles sont liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes ; ne sont pas interdites les surfaces liées et nécessaires à la vente des produits de la ferme,
- 02-02 Les installations de tourisme à la ferme(camping à la ferme, gîtes ruraux, gîtes d'étape, fermes auberges, chambres d'hôtes.) quand elles sont accessoires et complémentaires à une exploitation agricole existante, dans le cadre de l'aménagement ou de la transformation de bâtiments existants.
- 02-03 L'exploitation du sable de Pays dit « Gor » sur une surface inférieure à 50,00 m².

SECTION 02 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 03 ACCES ET VOIRIE

- 03-01 Voirie Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours, sauf pour les abris de jardin, et les abris d'animaux, en plein champ.
- 03-02 Accès Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les accès directs sur les RD, s'ils présentent un danger, pourront être interdits en application de l'article R-111-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 04 DESSERTE PAR LES RESEAUX

04-01 Eau Toute construction à usage d'habitation ou d'activité agricole, nécessitant de l'eau pour son fonctionnement, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, lorsqu'il existe, sauf pour les constructions annexes de type garage, dépôt, les abris de jardin, les abris d'animaux. Ce raccordement est à la charge du constructeur.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans un strict respect de la réglementation en vigueur. Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eaux polluées, par la mise en œuvre d'un dispositif conformes aux normes. La mise en œuvre d'éventuel sur presseur reste à la charge du pétitionnaire.

04-02 Assainissement

Eaux Usées Toute construction produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, conformément au Code Général des Collectifs Territoriales. Lorsqu'il y a différence de niveaux entre la voirie de desserte et un terrain en contrebas, les moyens de relevage nécessaires au raccordement aux réseaux des eaux usées sont à la charge du pétitionnaire.

S'il n'existe pas de réseau, ou en cas d'impossibilité technique reconnue, l'assainissement individuel pourra être accepté, conformément aux dispositions du schéma d'assainissement. Le dispositif doit être conforme à la réglementation et il doit être notamment adapté à la nature du terrain et à la topographie.

Eaux pluviales Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire un obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. (articles 640 et 641 du code civil). Toutes les eaux pluviales devront être recueillies et canalisées à l'intérieur de la propriété, dans un stockage de 4 M³ par habitation (neuve ou réhabilitée) l'excédent pourra être rejeté soit dans les dispositifs prévus, soit dans les fossés, soit dans les canalisations communales. Ces eaux recueillies pourront être utilisés a des usages non sanitaires, tout en respectant le règlement sanitaire départemental.

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront se déverser dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE A 05 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE A 06 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 06-01 Les constructions doivent être édifiées en retrait, à partir de l'axe des voies de
- | | | |
|---------|-------------------------------------|--------|
| 25,00 m | au droit de la route départementale | RD 6. |
| 15,00 m | au droit de la route départementale | RD 97. |
| 9,00 m | au droit des autres voiries | |

Pour des raisons d'harmonie, et surtout pour respecter la continuité avec des bâtiments existants, les retraits peuvent être adaptés.

- 06-02 Au droit des routes départementales, et des voiries communales, les portails seront implantés en retrait de 2,50 m vis-à-vis de la limite des emprises publiques ou de l'alignement précisé ci-dessus. Si la façade sur voie le permet, et parallèlement à celle-ci, ce retrait s'effectuera sur une dimension de 5,00 m, les pans coupés pour rejoindre la limite ou l'alignement respectant un angle de 60° par rapport à cette parallèle.
- 06-03 Les règles édictées précédemment ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est libre.

ARTICLE A 07 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 07-01 Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. (direction du faîtage).
- 07-02 Les constructions peuvent s'implanter, en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3,00 m.
- 07-03 Les constructions ne peuvent pas s'implanter sur les limites latérales de la parcelle, sauf s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4,00 m de hauteur, au droit de cette limite séparative ; ou si elle s'adosse à un bâtiment qui est déjà construit en limite séparative sur la parcelle voisine, sans dépasser sa hauteur et en s'adaptant à son héberge.
- 07-04 L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée soit sur limite séparative, soit en retrait en respectant un recul minimum égal à la demi hauteur de la construction.

ARTICLE A 08 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE A 09 EMPRISE AU SOL

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE A 10 HAUTEUR

- 10-01 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures ou au niveau du point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.
- 10-02 La hauteur maximum des constructions, à usage d'habitation, et leurs annexes, depuis les niveaux du terrain naturel est fixée à 9,00 m.
- 10-03 La hauteur maximum des constructions, à usage agricole, depuis les niveaux du terrain naturel est fixée à 14,00 m.
- 10-04 Il n'y a pas de limitation de hauteur pour les constructions ou superstructures nécessaires aux réseaux de distribution ou de communication.
- 10-05 Sur voie publique, ou privée, la hauteur d'un nouveau bâtiment édifié soit à l'alignement des voies, soit en retrait vis-à-vis de cet alignement, ne doit pas excéder la distance entre ce bâtiment et l'alignement opposé (H=L). Cette disposition ne s'appliquant pas aux constructions spécifiques prévues à l'alinéa 10-04.
- Ces limites ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit d'une extension réduite d'un bâtiment préexistant.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

- 11-01 Tenue des parcelles Les constructions, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériaux, matériels ou véhicules, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone de s'en trouvent pas altérés.
- 11-02 Terrassements – Plates-formes Les terrassements pour la constitution des plates-formes d'implantation des bâtiments ou d'aires de stockage devront être entretenus pour éviter le risque d'érosion des sols et diminuer l'impact sur le paysage.
- Les niveaux des plates-formes d'implantation des bâtiments devront s'intégrer dans le paysage de la zone pour une meilleure insertion dans le relief naturel.
- Dans le cas de déblais-remblais supérieurs à 2,00 m de hauteur, le côté le plus déblayé ou le plus remblayé sera inaccessible et les talus seront obligatoirement plantés.
- (la hauteur est prise en pied de talus dans le cas de déblais, en crête de talus dans le cas de remblais)
- 11-03 Le traitement architectural de la construction devra correspondre aux habitudes locales, en particulier : toit à double pente, enduit de façades.
- 11-04 Les expressions architecturales et les matériaux caractéristiques d'autres régions sont interdits : les lucarnes de toit, les chiens assis, les jacobines,
- 11-05 Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que si elles répondent à une seule des conditions suivantes :
- ◇ Elles viennent s'adosser à un autre bâtiment de taille plus importante,
 - ◇ Elles couvrent un bâtiment de surface inférieure à 25,00 m²,

◇ Elles couvrent un bâtiment de hauteur (en tous points) inférieurs à 3,50 m.

Dans ce cas les pentes de toiture devront être dans la même orientation que la pente du terrain.

- 11-06 Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 25 et 45 %, avec éventuelle utilisation de fenêtres de toits. Les faitages devront se situer dans le sens de la longueur des bâtiments, tout en s'accordant avec l'orientation des faitages des bâtiments préexistants ; il est conseillé que les faitages soient parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux. Un versant ne pourra être plus du double de l'autre. Sauf pour une adaptation au relief, les toitures terrasses sont interdites.
- 11-07 Lorsque les bâtiments ne seront pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, ou, en matériaux dits de finitions, les murs et façades seront en enduit de couleur suivant le nuancier déposé en mairie. Le parpaing brut, la brique de construction sont interdits en finition. Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres.
- 11-08 Les couvertures des parties agricoles ou sylvicoles pourront être de couleur rouge brique mat, quel que soit le matériau employé, à condition qu'il soit teinté dans la masse.
Les couvertures des parties habitées seront de couleur rouge brique et les tuiles seront en terre cuite, l'onduline est interdite.
En cas d'emploi de bardages métalliques verticaux, les couleurs seront obligatoirement mates. Sous réserve d'une harmonie générale des bâtiments, les couleurs des revêtements des murs des façades et des huisseries seront choisies dans le nuancier déposé en mairie. Elles devront s'harmoniser avec les tons des bâtiments du secteur.
- 11-09 L'aménagement des bâtiments existants devra en conserver le caractère initial. Les matériaux et couleurs utilisés seront ceux existants avant l'aménagement.
- 11-10 Les clôtures sur voie ne dépasseront pas une hauteur maximum de 2,00 m ; elles seront constituées au plus des 2/3 de la hauteur totale par un muret, le restant pouvant être un garde-corps, un grillage ou une haie vive. Le muret sera soit en matériaux naturels, soit enduit, double face, comme les façades des constructions.
Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements et aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs ou aux façades, et incrustés dans un ouvrage maçonné.
- 11-11 Stockages : Les aires de stockage seront de préférence en sol stabilisé ou engazonné, afin de limiter l'imperméabilisation des terrains.
- 11-12 Les aménagements différents, en cohérence avec des bâtiments préexistants, pourront être autorisés, si cela concourt à une harmonie du secteur.
- 11-13 Les règles édictées dans les paragraphes précédents ne s'appliquent pas pour la réalisation des ouvrages et des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 11-14 Les capteurs solaires, les panneaux voltaïques, ou tout autre procédé facilitant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés, sous réserves que ces équipements s'intègrent au rampant des toitures ou des façades.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement de tous les véhicules doit être prévu en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, en outre les espaces libres autour des constructions devront recevoir une végétation susceptible de mieux intégrer les volumes importants.

SECTION 03 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de réglementation particulière.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

Av

SECTION 01 NATURE ET OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Av 01 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- 01-01 Les constructions nouvelles affectées à l'habitation, autres que celles mentionnées à l'article Av 02, aux activités non viticoles, aux activités industrielles, à l'artisanat, ou aux activités commerciales.
- 01-02 Les gîtes ruraux, les gîtes d'étapes, les auberges, les chambres d'hôtes, etc... dans le cadre de constructions neuves.
- 01-03 Les installations et travaux divers visés aux articles R 442-1 et R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- 01-04 Les réhabilitations des habitations non liées et non nécessaires à l'exploitation viticole.
- 01-05 Les terrains de camping.

ARTICLE Av 02 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sont soumises à conditions particulières :

- 02-01 Les constructions à usage d'habitations ne sont admises que si elles sont liées et nécessaires aux exploitations viticoles existantes ; ne sont pas interdites les surfaces liées et nécessaires à la vente des produits viticoles ou de la ferme, sous réserve des précisions en annexe du règlement de la Zone A.
- 02-02 Les bâtiments viticoles, à condition qu'ils ne soient affectés qu'à ce type d'activités.
- 02-03 Les installations de tourisme à la ferme(camping à la ferme, gîtes ruraux, gîtes d'étape, fermes auberges, chambres d'hôtes.) quand elles sont accessoires et complémentaires à une exploitation agricole existante, dans le cadre de l'aménagement ou de la transformation de bâtiments existants.
- 02-04 Les surfaces destinées à la vente, sous réserve que cette vente soit limitée à des produits de l'exploitation.
- 02-05 La réhabilitation des loges de vigne, dans la mesure où la réhabilitation reste dans le volume existant avant travaux.

SECTION 02 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Av 03 ACCES ET VOIRIE

- 03-01 Voirie Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours, sauf pour les abris de jardin, et les abris d'animaux, en plein champ.

- 03-02 Accès Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès directs sur les RD, s'ils présentent un danger, pourront être interdits en application de l'article R-111-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Av 04 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 04-01 Eau Toute construction à usage d'habitation ou d'activité agricole, nécessitant de l'eau pour son fonctionnement, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, lorsqu'il existe, sauf pour les constructions annexes de type garage, dépôt, les abris de jardin, les abris d'animaux. Ce raccordement est à la charge du constructeur.
- En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans un strict respect de la réglementation en vigueur. Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eaux polluées, par la mise en œuvre d'un dispositif conformes aux normes.
- 04-02 Assainissement
- Eaux Usées Toute construction produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, conformément au Code Général des Collectifs Territoriales. Lorsqu'il y a différence de niveaux entre la voirie de desserte et un terrain en contrebas, les moyens de relevage nécessaires au raccordement aux réseaux des eaux usées sont à la charge du pétitionnaire.
- S'il n'existe pas de réseau, ou en cas d'impossibilité technique reconnue, l'assainissement individuel pourra être accepté, conformément aux dispositions du schéma d'assainissement. Le dispositif doit être conforme à la réglementation et il doit être notamment adapté à la nature du terrain et à la topographie.
- Eaux pluviales Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire un obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. (articles 640 et 641 du code civil). Toutes les eaux pluviales devront être recueillies et canalisées à l'intérieur de la propriété, dans un stockage de 4 M³ par habitation (neuve ou réhabilitée) l'excédent pourra être rejeté soit dans les dispositifs prévus, soit dans les fossés, soit dans les canalisations communales. Ces eaux recueillies pourront être utilisés a des usages non sanitaires, tout en respectant le règlement sanitaire départemental.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront se déverser dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE Av 05 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE Av 06 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

06-01 Les constructions doivent être édifiées en retrait, à partir de l'axe des voies de

25,00 m au droit de la route départementale RD 6.

15,00 m au droit de la route départementale RD 97.

9,00 m au droit des autres voiries

Pour des raisons d'harmonie, et surtout pour respecter la continuité avec des bâtiments existants, les retraits peuvent être adaptés.

06-02 Au droit des routes départementales, et des voiries communales, les portails seront implantés en retrait de 2,50 m vis-à-vis de la limite des emprises publiques ou de l'alignement précisé ci-dessus. Si la façade sur voie le permet, et parallèlement à celle-ci, ce retrait s'effectuera sur une dimension de 5,00 m, les pans coupés pour rejoindre la limite ou l'alignement respectant un angle de 60° par rapport à cette parallèle.

06-03 Les règles édictées précédemment ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est libre.

ARTICLE Av 07 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

07-01 Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. (direction du faîtage).

07-02 Les constructions peuvent s'implanter, en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3,00 m.

07-03 Les constructions ne peuvent pas s'implanter sur les limites latérales de la parcelle, sauf s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4,00 m de hauteur, au droit de cette limite séparative ; ou si elle s'adosse à un bâtiment qui est déjà construit en limite séparative sur la parcelle voisine, sans dépasser sa hauteur et en s'adaptant à son héberge.

07-04 L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée soit sur limite séparative, soit en retrait en respectant un recul minimum égal à la demi hauteur de la construction.

ARTICLE Av 08 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE Av 09 EMPRISE AU SOL

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE Av 10 HAUTEUR

- 10-01 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures ou au niveau du point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.
- 10-02 La hauteur maximum des constructions, à usage d'habitation, et leurs annexes, depuis les niveaux du terrain naturel est fixée à 9,00 m.
- 10-03 La hauteur maximum des constructions, à usage agricole, depuis les niveaux du terrain naturel est fixée à 14,00 m.
- 10-04 Il n'y a pas de limitation de hauteur pour les constructions ou superstructures nécessaires aux réseaux de distribution ou de communication.
- 10-05 Sur voie publique, ou privée, la hauteur d'un nouveau bâtiment édifié soit à l'alignement des voies, soit en retrait vis-à-vis de cet alignement, ne doit pas excéder la distance entre ce bâtiment et l'alignement opposé (H=L). Cette disposition ne s'appliquant pas aux constructions spécifiques prévues à l'alinéa 10-04.
- Ces limites ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit d'une extension réduite d'un bâtiment préexistant.

ARTICLE Av 11 ASPECT EXTERIEUR

- 11-01 Tenue des parcelles Les constructions, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériaux, matériels ou véhicules, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone de s'en trouvent pas altérés.
- 11-02 Terrassements – Plates-formes Les terrassements pour la constitution des plates-formes d'implantation des bâtiments ou d'aires de stockage devront être entretenus pour éviter le risque d'érosion des sols et diminuer l'impact sur le paysage.
- Les niveaux des plates-formes d'implantation des bâtiments devront s'intégrer dans le paysage de la zone pour une meilleure insertion dans le relief naturel.
- Dans le cas de déblais-remblais supérieurs à 2,00 m de hauteur, le côté le plus déblayé ou le plus remblayé sera inaccessible et les talus seront obligatoirement plantés.
- (la hauteur est prise en pied de talus dans le cas de déblais, en crête de talus dans le cas de remblais)
- 11-03 Le traitement architectural de la construction devra correspondre aux habitudes locales, en particulier : toit à double pente, enduit de façades.
- 11-04 Les expressions architecturales et les matériaux caractéristiques d'autres régions sont interdits : les lucarnes de toit, les chiens assis, les jacobines,
- 11-05 Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que si elles répondent à une seule des conditions suivantes :
- ◇ Elles viennent s'adosser à un autre bâtiment de taille plus importante,
 - ◇ Elles couvrent un bâtiment de surface inférieure à 25,00 m²,

◇ Elles couvrent un bâtiment de hauteur (en tous points) inférieure à 3,50 m.

Dans ce cas les pentes de toiture devront être dans la même orientation que la pente du terrain

- 11-06 Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 25 et 45 %, avec éventuelle utilisation de fenêtres de toits. Les faitages devront se situer dans le sens de la longueur des bâtiments, tout en s'accordant avec l'orientation des faitages des bâtiments préexistants ; il est conseillé que les faitages soient parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux. Un versant ne pourra être plus du double de l'autre. Sauf pour une adaptation au relief, les toitures terrasses sont interdites.
- 11-07 Lorsque les bâtiments ne seront pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, ou, en matériaux dits de finitions, les murs et façades seront en enduit de couleur suivant le nuancier déposé en mairie. Le parpaing brut, la brique de construction sont interdits en finition. Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres.
- 11-08 Les couvertures des parties viticoles pourront être de couleur rouge brique mat, quel que soit le matériau employé, à condition qu'il soit teinté dans la masse.
Les couvertures des parties habitées seront de couleur rouge brique et les tuiles seront en terre cuite.
En cas d'emploi de bardages métalliques verticaux, les couleurs seront obligatoirement mates. Sous réserve d'une harmonie générale des bâtiments, les couleurs des revêtements des murs des façades et des huisseries seront choisies dans le nuancier déposé en mairie. Elles devront s'harmoniser avec les tons des bâtiments du secteur.
- 11-09 L'aménagement des bâtiments existants devra en conserver le caractère initial. Les matériaux et couleurs utilisés seront ceux existants avant l'aménagement.
- 11-10 Les clôtures sur voie ne dépasseront pas une hauteur maximum de 2,00 m ; elles seront constituées au plus des 2/3 de la hauteur totale par un muret, le restant pouvant être un garde-corps, un grillage ou une haie vive. Le muret sera soit en matériaux naturels, soit enduit, double face, comme les façades des constructions.
Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements et aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs ou aux façades, et incrustés dans un ouvrage maçonné.
- 11-11 Stockages : Les aires de stockage seront de préférence en sol stabilisé ou engazonné, afin de limiter l'imperméabilisation des terrains.
- 11-12 Les aménagements différents, en cohérence avec des bâtiments préexistants, pourront être autorisés, si cela concourt à une harmonie du secteur.
- 11-13 Les règles édictées dans les paragraphes précédents ne s'appliquent pas pour la réalisation des ouvrages et des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 11-14 Les capteurs solaires, les panneaux voltaïques, ou tout autre procédé facilitant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés, sous réserves que ces équipements s'intègrent au rampant des toitures ou des façades.

ARTICLE Av 12 STATIONNEMENT

Le stationnement de tous les véhicules doit être prévu en dehors des voies publiques.

ARTICLE Av 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, en outre les espaces libres autour des constructions devront recevoir une végétation susceptible de mieux intégrer les volumes importants.

SECTION 03 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Av 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de réglementation particulière.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

N

SECTION 01 NATURE ET OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 01 OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- 01-01 Toute création de constructions neuves, à quelque usage que ce soit, sauf celle prévue à l'article 02-02 et 02-03.
- 01-02 La réhabilitation, la transformation ou le changement d'affectation de bâti non raccordé aux réseaux d'eau.
- 01-03 Les installations et travaux divers visés aux articles R 442-1 et R 442-2 ; du Code de l'Urbanisme ;
- 01-04 Les carrières.
- 01-05 Les terrains de camping.

ARTICLE N 02 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sont soumises à conditions particulières toutes constructions ou toutes confortations de bâtiments, existants avant la date d'approbation du PLU, et non liés à l'activité des exploitations agricoles viticoles et sylvicoles, respectant les règles d'implantation et de réciprocité contenues dans l'article L111-3 du Code Rural, notamment :

- 02-01 La transformation ou l'aménagement de bâtiments existants pour un usage autre qu'agricole, viticole ou sylvicole, dont le clos et le couvert sont assurés, sous réserve que les transformations soient à l'intérieur du volume existant sans changement du volume extérieur ; sauf dans le cas d'aménagement de sécurité.
- 02-02 Les ouvrages techniques d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des services publics, dans la mesure où ces ouvrages sont parfaitement intégrés ou en harmonie avec le site.
- 02-03 L'exploitation du sable de Pays dit « Gor » sur une surface inférieure à 50,00 m².

SECTION 02 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 03 ACCES ET VOIRIE

- 03-01 Voirie Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.
- 03-02 Accès Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les accès directs sur les RD, s'ils présentent un danger, seront interdits en application de l'article R-111-4 du Code de l'Urbanisme. (Article DG 07)

ARTICLE N 04 DESSERTE PAR LES RESEAUX

04-01 Eau Toute construction à usage d'habitation ou d'activité agricole sylvicole, ou autres activités, nécessitant de l'eau pour son fonctionnement, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, lorsqu'il existe, sauf pour les constructions annexes de type garage, dépôt, les abris de jardin, les abris d'animaux. Ce raccordement est à la charge du constructeur.

Si nécessaire, les installations techniques devront être raccordées au réseau public d'eau potable.

Uniquement pour les besoins des installations techniques, en l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans un strict respect de la réglementation en vigueur.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eaux polluées, par la mise en œuvre d'un dispositif conforme aux normes.

La mise en œuvre d'éventuel surpresseur reste à la charge du pétitionnaire.

04-02 Assainissement

- Eaux Usées Lorsque le réseau d'assainissement existe, les constructions neuves ou réhabilitées produisant des eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation, en particulier l'application, sous certaines conditions d'un prétraitement approprié, conformément à l'article L-113-10 du code de la santé publique.

Le raccordement au réseau existant est obligatoire. Lorsqu'il y a différence de niveaux entre la voirie de desserte et un terrain en contrebas, les moyens de relevage nécessaires au raccordement aux réseaux des eaux usées sont à la charge du pétitionnaire.

Lorsque le réseau d'assainissement n'existe pas, les eaux usées, produites par les constructions neuves ou réhabilitées, doivent être traitées par un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions de la carte d'aptitude des sols, jointes en annexe. Ce dispositif individuel devra être réalisé de façon à permettre le raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation, en particulier l'application, sous certaines conditions d'un prétraitement approprié, conformément à l'article L-113-10 du code de la santé publique.

- Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil) En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront se déverser dans les équipements de traitement des eaux usées, ou dans le réseau d'eaux usées. Toutes les eaux pluviales devront être recueillies et canalisées à l'intérieur de la propriété, dans un stockage de 4 M³ par construction (neuve

ou réhabilitée) l'excédent pourra être rejeté soit dans les dispositifs prévus, soit dans les fossés. Ces eaux recueillies pourront être utilisées pour des usages non sanitaires, tout en respectant le règlement sanitaire départemental.

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront se déverser dans le réseau d'eaux usées

ARTICLE N 05 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE N 06 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

06-01 En dehors des parties agglomérées, les extensions de constructions doivent être édifiées, en retrait, à partir de l'axe des voies

25,00 m au droit de la route départementale RD 6.

15,00 m au droit de la route départementale RD 97.

9,00 m au droit des autres voiries

Pour des raisons d'harmonie, et surtout pour respecter la continuité avec des bâtiments existants, les retraits peuvent être adaptés, jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement.

06-02 Au droit des routes départementales, et des voiries communales, les portails seront implantés en retrait de 2,50 m vis-à-vis de la limite des emprises publiques ou de l'alignement précisé ci-dessus. Si la façade sur voie le permet, et parallèlement à celle-ci, ce retrait s'effectuera sur une dimension de 5,00 m, les pans coupés pour rejoindre la limite ou l'alignement respectant un angle de 60° par rapport à cette parallèle.

06-03 Les règles édictées précédemment ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est libre.

ARTICLE N 07 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

07-01 Les projets de constructions d'ouvrages techniques doivent tenir compte du site dans lequel ils s'implantent, en particulier, en regard du point de vue éloigné, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux paysages existants.

07-02 Les constructions doivent s'implanter en retrait minimum des limites séparatives

- à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, si les façades ne comportent que des jours secondaires, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 m.
- à une distance au moins égale à la hauteur des constructions, si les façades comportent des jours principaux, sans que cette distance soit inférieure à 8,00 m.

07-03 L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée soit sur limite séparative, soit en retrait en respectant un recul minimum égal à la demi hauteur de la construction.

ARTICLE N 08 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE N 09 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 20% de la surface du terrain.

ARTICLE N 10 HAUTEUR

- 10-01 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures ou au niveau du point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.
- 10-02 Il n'y a pas de limitation de hauteur pour les constructions ou superstructures nécessaires aux réseaux de distribution ou de communication.
- 10-03 La hauteur maximum des constructions, à usage agricole, depuis les niveaux du terrain naturel est fixée à 12,00 m.
- 10-04 La hauteur maximum des constructions, à usage d'habitation, depuis les niveaux du terrain naturel est fixée à 6,00 m.
- 10-05 Sur voie publique, ou privée, la hauteur du bâtiment édifiée soit à l'alignement des voies, soit en retrait vis-à-vis de cet alignement, ne doit pas excéder la distance entre ce bâtiment et l'alignement opposé, ($H = L$) cette disposition ne s'appliquant pas aux constructions spécifiques prévues à l'alinéa 10-02.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

- 11-01 Les constructions, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériaux, matériels ou véhicules, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone naturelle ne soient pas altérés.
- 11-02 Les terrassements ne seront effectués que lors de la construction des bâtiments.
Les talus seront obligatoirement plantés de végétaux persistants, assurant par leur racines la bonne tenue des terres, et par leur aspect l'agrément de la zone.
- 11-03 Le traitement architectural de la construction devra correspondre aux habitudes locales, en particulier : toit à double pente, enduit, ou bardage.
Les expressions architecturales caractéristiques d'autres régions, les toitures à une seule pente, sauf si elles viennent s'adosser à un autre bâtiment de taille plus importante, ou qu'elles n'excèdent pas une surface de 25,00 m², les lucarnes de toit sans tradition locale sont interdites.
- 11-04 Les buttes de terre, ou les dénivelés, ne devront pas excéder 1,20 m de hauteur, depuis le niveau du terrain naturel, ces altérations du relief recevront, obligatoirement, un traitement végétal dans l'année de leur réalisation.
- 11-05 Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 20 et 45 % et les faîtages devront se situer dans le sens de la longueur des bâtiments, tout en s'accordant avec l'orientation des faîtages des bâtiments préexistants, il est conseillé que les faîtages soient parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux.

- 11-06 Lorsque les bâtiments ne seront pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, ou, en matériaux dits de finitions, les murs et façades seront en enduit de couleur suivant le nuancier déposé en mairie. Le parpaing brut, la brique de construction sont interdits en finition. Les couvertures seront de couleur rouge brique et les tuiles seront en terre cuite, l'onduline est interdite.
- pour les bâtiments agricoles, il sera possible de mettre en œuvre des bardages de teinte mat
 - pour les bâtiments d'habitation, les murs seront en enduit suivant le nuancier déposé en mairie.
- 11-07 Les couvertures seront de couleur rouge brique, teintée dans la masse, en terre cuite pour les bâtiments à usage d'habitation.
- 11-08 L'aménagement des bâtiments existants devra en conserver le caractère initial. Les matériaux en briques et couleurs utilisés pour les habitations seront ceux existants avant l'aménagement.
- 11-09 Les enseignes ou panneaux publicitaires sont interdits.
- 11-10 Les aires de stockage seront engazonnées ou en sol stabilisé, elles seront situées dans un secteur peu visible, elles seront protégées par un rideau végétal.
- 11-11 Les clôtures sur voie seront constituées par un muret de 0,50 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage ; l'ensemble sera d'une hauteur maximum de 2,00 m. Le muret sera enduit, double face, dans le même nuancier utilisé pour les murs et les façades des constructions.
- 11-12 Les règles édictées dans les paragraphes précédents ne s'appliquent pas pour la réalisation des ouvrages et des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement de tous les véhicules doit être prévu en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes sur les limites de parcelles ou les haies existantes. Les arbres à haute tige sont interdits, les surfaces non utilisées pour l'agriculture devront être entretenues pour ne pas rester en friches.

SECTION 03 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de réglementation particulière.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

Nf

SECTION 01 NATURE ET OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nf 01 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

01-01 Toutes les créations des constructions à quelque usage que ce soit.

01-02 Les carrières.

01-03 Les affouillements ou les modifications du sol.

01-04 Les terrains de camping.

ARTICLE Nf 02 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sont soumises à conditions particulières toutes constructions ou toutes confortations de bâtiments, existants avant la date d'approbation du PLU, et non liés à l'activité des exploitations agricoles viticoles ou sylvicoles, respectant les règles d'implantation et de réciprocité contenues dans l'article L111-3 du Code Rural, notamment :

02-01 Les ouvrages techniques d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des services publics, dans le mesure où ces ouvrages sont parfaitement intégrés ou en harmonie avec le site.

02-02 L'exploitation du sable de Pays dit « Gor » sur une surface inférieure à 50,00 m².

SECTION 02 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Nf 03 ACCES ET VOIRIE

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE Nf 04 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE Nf 05 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE Nf 06 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE Nf 07 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE Nf 08 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE Nf 09 EMPRISE AU SOL

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE Nf 10 HAUTEUR

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE Nf 11 ASPECT EXTERIEUR

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE Nf 12 STATIONNEMENT

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE Nf 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 03 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nf 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de réglementation particulière.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

Nh

SECTION 01 NATURE ET OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 01 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- 01-01 Toutes les créations des constructions à usage d'activités agricoles viticoles ou sylvicoles.
- 01-02 Les gîtes ruraux, les gîtes d'étapes par création de nouveau bâtiment.
- 01-03 Les carrières.
- 01-04 Les affouillements non liés aux occupations du sol autorisées ; ou comportant un enlèvement de matériaux.
- 01-05 Les terrains de camping.
- 01-06 Les modifications du sol.

ARTICLE Nh 02 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sont soumises à conditions particulières toutes constructions ou toutes confortations de bâtiments, existants avant la date d'approbation du PLU, et non liés à l'activité des exploitations agricoles viticoles ou sylvicoles, respectant les règles d'implantation et de réciprocité contenues dans l'article L111-3 du Code Rural, notamment :

- 02-01 La transformation ou l'aménagement de bâtiments existants pour un usage autre qu'agricole, viticole ou sylvicole, dont le clos et le couvert sont assurés, sous réserve que les transformations soient à l'intérieur du volume existant sans changement du volume extérieur ; sauf dans le cas d'aménagement de sécurité.
- 02-02 L'extension des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole, viticole ou sylvicole, dont le clos et le couvert sont assurés, sous réserve qu'avant travaux, la surface hors œuvre brute soit supérieure à 50 m² et qu'après travaux, la surface hors œuvre brute soit inférieure à 250m².
- 02-03 La construction d'un abri de jardin d'une surface hors œuvre brute maximale de 20,00 m² ou la construction d'un abri pour animaux (non liés à l'exploitation agricole ou sylvicole) d'une surface hors œuvre brute maximale de 40 m², un seul abri sera autorisé par tènement ou propriété. (abri de jardin ou d'animaux, garage etc.)
- 02-04 La construction d'un bâtiment nécessaire à l'activité sylvicole, d'une surface hors œuvre brute maximale de 50,00 m²

- 02-05 Les ouvrages techniques d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des services publics, dans la mesure où ces ouvrages sont parfaitement intégrés ou en harmonie avec le site.
- 02-06 L'exploitation du sable de Pays dit « Gor » sur une surface inférieure à 50,00 m².

SECTION 02 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Nh 03 ACCES ET VOIRIE

- 03-01 Voirie : Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.
- 03-02 Accès : Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès directs sur les RD, s'ils présentent un danger, seront interdits en application de l'article R-111-4 du Code de l'Urbanisme. (Article DG 07)

ARTICLE Nh 04 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 04-01 Eau Potable : Si nécessaire les installations techniques devront être raccordées au réseau public d'eau potable. Uniquement pour les besoins des installations techniques, en l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans un strict respect de la réglementation en vigueur. Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eaux polluées, par la mise en œuvre d'un dispositif conforme aux normes.
- 04-02 Assainissement
- Eaux Usées : Lorsque le réseau d'assainissement existe, les constructions neuves ou réhabilitées produisant des eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation, en particulier l'application, sous certaines conditions d'un prétraitement approprié, conformément à l'article L-113-10 du code de la santé publique.
- Le raccordement au réseau existant est obligatoire. Lorsqu'il y a différence de niveaux entre la voirie de desserte et un terrain en contrebas, les moyens de relevage nécessaires au raccordement aux réseaux des eaux usées sont à la charge du pétitionnaire.

Lorsque le réseau d'assainissement n'existe pas, les eaux usées, produites par les constructions neuves ou réhabilitées, doivent être traitées par un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions de la carte d'aptitude des sols, jointes en annexe. Ce dispositif individuel devra être réalisé de façon à permettre le raccordement ultérieur au réseau public.

- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil)

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront se déverser dans les équipements de traitement des eaux usées, ou dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE N° 05 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE N° 06 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

06-01 En dehors des parties agglomérées, les extensions de constructions doivent être édifiées, en retrait, à partir de l'axe des voies

25,00 m au droit de la route départementale RD 6.

15,00 m au droit de la route départementale RD 97.

9,00 m au droit des autres voiries

Pour des raisons d'harmonie, et surtout pour respecter la continuité avec des bâtiments existants, les retraits peuvent être adaptés, jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement.

06-02 Au droit des routes départementales, et des voiries communales, les portails seront implantés en retrait de 2,50 m vis-à-vis de la limite des emprises publiques ou de l'alignement précisé ci-dessus. Si la façade sur voie le permet, et parallèlement à celle-ci, ce retrait s'effectuera sur une dimension de 5,00 m les pans coupés pour rejoindre la limite ou l'alignement respectant un angle de 60° par rapport à cette parallèle.

06-03 Les règles édictées précédemment ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est libre.

ARTICLE N° 07 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

07-01 Les projets de constructions d'ouvrages techniques doivent tenir compte du site dans lequel ils s'implantent, en particulier, en regard du point de vue éloigné, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux paysages existants.

07-02 Les constructions doivent s'implanter en retrait minimum des limites séparatives :

- à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, si les façades ne comportent que des jours secondaires, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 m.

- à une distance au moins égale à la hauteur des constructions, si les façades comportent des jours principaux, sans que cette distance soit inférieure à 8,00 m.

07-03 L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée soit sur limite séparative, soit en retrait en respectant un recul minimum égal à la demi hauteur de la construction.

ARTICLE Nh 08 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE Nh 09 EMPRISE AU SOL

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE Nh 10 HAUTEUR

10-01 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures ou au niveau du point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

10-02 Il n'y a pas de limitation de hauteur pour les constructions ou superstructures nécessaires aux réseaux de distribution ou de communication.

10-03 La hauteur maximum des constructions, à usage d'habitation, depuis les niveaux du terrain naturel est fixée à 6,00 m.

10-04 Sur voie publique, ou privée, la hauteur du bâtiment édifiée soit à l'alignement des voies, soit en retrait vis-à-vis de cet alignement, ne doit pas excéder la distance entre ce bâtiment et l'alignement opposé, cette disposition ne s'appliquant pas aux constructions spécifiques prévues à l'alinéa 10-02.

ARTICLE Nh 11 ASPECT EXTERIEUR

11-01 Les constructions, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériaux, matériels ou véhicules, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone naturelle ne soient pas altérés.

11-02 Les terrassements ne seront effectués que lors de la construction des bâtiments. Les talus seront obligatoirement plantés de végétaux persistants, assurant par leurs racines la bonne tenue des terres, et par leur aspect l'agrément de la zone.

11-03 Le traitement architectural de la construction devra correspondre aux habitudes locales, en particulier : toit à double pente, enduit, ou bardage. Les expressions architecturales caractéristiques d'autres régions, les toitures à une seule pente, sauf si elles viennent s'adosser à un autre bâtiment de taille plus importante, ou qu'elles n'excèdent pas une surface de 25,00 m², les lucarnes de toit sans tradition locale sont interdites.

11-04 Les buttes de terre, ou les dénivelés, ne devront pas excéder 1,20 m de hauteur, depuis le niveau du terrain naturel, ces altérations du relief recevront, obligatoirement, un traitement végétal dans l'année de leur réalisation.

- 11-05 Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 20 et 45 % et les faîtages devront se situer dans le sens de la longueur des bâtiments, tout en s'accordant avec l'orientation des faîtages des bâtiments préexistants, il est conseillé que les faîtages soient parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux.
- 11-06 Lorsque les bâtiments ne seront pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, ou, en matériaux dits de finitions, les murs et façades seront en enduit de couleur suivant le nuancier déposé en mairie. Le parpaing brut, la brique de construction sont interdits en finition.
- 11-07 Les couvertures seront en brique de terre cuite, teintée dans la masse pour les bâtiments à usage d'habitation.
- 11-08 Les menuiseries et les volets seront traités en harmonie avec le nuancier déposé en mairie.
- 11-09 L'aménagement des bâtiments existants devra en conserver le caractère initial. Les matériaux et couleurs utilisés seront ceux existants avant cette transformation.
- 11-10 Les enseignes ou panneaux publicitaires sont interdits.
- 11-11 Les aires de stockage seront engazonnées ou en sol stabilisé, elles seront situées dans un secteur peu visible, elles seront protégées par un rideau végétal.
- 11-12 Les clôtures sur voie seront constituées par un muret de 0,50 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage ; l'ensemble sera d'une hauteur maximum de 2,00 m. Le muret sera enduit, double face, dans le même nuancier utilisé pour les murs et les façades des constructions.
- 11-13 Les règles édictées dans les paragraphes précédents ne s'appliquent pas pour la réalisation des ouvrages et des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 11-14 Les capteurs solaires, les panneaux voltaïques, ou tout autre procédé facilitant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés, sous réserves que ces équipements s'intègrent au rampant des toitures ou des façades.

ARTICLE N° 12 STATIONNEMENT

Le stationnement de tous les véhicules doit être prévu en dehors des voies publiques.

ARTICLE N° 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, en outre les espaces libres autour des constructions devront recevoir une végétation susceptible de faciliter l'intégration du volume.

SECTION 03 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N° 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de réglementation particulière.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

Nr

SECTION 01 NATURE ET OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nr 01 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 01-01 Les constructions et occupations du sol de tous usages (agricole, viticole ou sylvicole, hébergement temporaire, activités artisanales ou industrielles...)
- 01-02 Les garages et abris de jardin ou tous petits édicules sauf ceux visés à l'article Nr 02-02.
- 01-03 Les habitations légères de loisirs, même à titre d'occupation temporaire.
- 01-04 Les habitations et de ce fait, les lotissements à usage d'habitation,
- 01-05 Les gîtes ruraux, les gîtes d'étapes, les chambres d'hôtes, etc... que ce soit en constructions neuves, ou en réhabilitation de bâtiment.
- 01-06 Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la constitution de l'assiette des constructions autorisées.

ARTICLE Nr 02 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sont soumises à conditions particulières toutes constructions ou toutes confortations de bâtiments liés aux activités de loisirs.

- 02-01 L'extension ou réhabilitation des bâtiments existants sous réserves de ne pas former barrage à l'écoulement des eaux de crues.
- 02-02 Les installations de camping équipées, sous réserve que le stationnement des caravanes ou autres mobile homes soit temporaire (2 mois maximum) et que les équipements soient implantés au dessus de la cote de crue.
- 02-03 Des petits locaux permettant d'assurer le fonctionnement des activités de loisirs, chaque local ne dépassera pas une surface hors œuvre brute de 50,00 m² (SHOB), et il ne devra pas donner la possibilité de couchage à l'intérieur du dit local.
- 02-04 Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, limités à une surface hors œuvre brute de 40,00 m² (SHOB)

SECTION 02 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Nr 03 ACCES ET VOIRIE

- 03-01 Voirie : Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

03-02 Accès : Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

ARTICLE Nr 04 DESSERTE PAR LES REASEAUX

La desserte par les réseaux sera réalisée en rapport avec le ou les équipements créés.

04-01 Eau Potable : Toute construction d'équipements collectifs ou de complément d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, sauf les constructions annexes de type garage, ou dépôt. Ce raccordement est à la charge du constructeur. La desserte par source, puits ou forage privé, est interdite. Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eaux polluées, par la mise en œuvre d'un dispositif agréé. La mise en œuvre d'éventuel sur presseur reste à la charge du pétitionnaire.

04-02 Assainissement

- Eaux Usées : Lorsque le réseau d'assainissement existe, les constructions neuves ou réhabilitées produisant des eaux usées doivent être raccordée au réseau public d'assainissement. Le raccordement au réseau existant est obligatoire. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation, en particulier l'application, sous certaines conditions d'un prétraitement approprié, conformément à l'article L-113-10 du code de la santé publique.

Lorsqu'il y a différence de niveaux entre la voirie de desserte et un terrain en contrebas, les moyens de relevage nécessaires au raccordement aux réseaux des eaux usées sont à la charge du pétitionnaire.

Lorsque le réseau d'assainissement n'existe pas, les eaux usées, produites par les constructions neuves ou réhabilitées, doivent être traitées par un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions de la carte d'aptitude des sols, jointes en annexe. Ce dispositif individuel devra être réalisé de façon à permettre le raccordement ultérieur au réseau public.

- Eaux pluviales : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire un obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. (articles 640 et 641 du code civil). Toutes les eaux pluviales devront être recueillies et canalisées à l'intérieur de la propriété, dans un stockage de 4 M³ par habitation (neuve ou réhabilitée) l'excédent pourra être rejeté soit dans les dispositifs prévus, soit dans les fossés, soit dans les canalisations communales. Ces eaux recueillies pourront être utilisés a des usages non sanitaires, tout en respectant le règlement sanitaire départemental.

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront se déverser dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de ruissellement devront être décantées avant évacuation sur les réseaux publics.

ARTICLE Nr 05 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE Nr 06 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

06-01 Les constructions doivent être édifiées en retrait, à partir de l'axe des voies de

25,00 m au droit de la route départementale RD 6.

9,00 m au droit des voiries communales.

9,00 m au droit des chemins ruraux.

06-02 Au droit des routes départementales, et des voiries communales, les portails seront implantés en retrait de 2,50 m vis-à-vis de la limite des emprises publiques ou de l'alignement précisé ci-dessus. Si la façade sur voie le permet, et parallèlement à celle-ci, ce retrait s'effectuera sur une dimension de 5,00 m les pans coupés pour rejoindre la limite ou l'alignement respectant un angle de 60° par rapport à cette parallèle.

06-03 Les règles édictées précédemment ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est libre.

ARTICLE Nr 07 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

07-01 Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

07-02 Les constructions peuvent s'implanter, en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 10,00 m.

07-03 Les constructions ne peuvent pas s'implanter sur les limites latérales de la parcelle, sauf s'il s'agit d'une construction annexe n'excédant pas 4,00m de hauteur sur la limite.

07-04 L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée soit sur limite séparative, soit en retrait en respectant un recul minimum égal à la demi hauteur de la construction.

ARTICLE Nr 08 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE Nr 09 EMPRISE AU SOL

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE Nr 10 HAUTEUR

- 10-01 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures ou au niveau du point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.
- 10-02 La hauteur maximum des constructions, à usage sportif ou autres activités socioculturelles, depuis les niveaux du terrain naturel est fixée à 15,00 m. (dans le cas de terrain pentu, la détermination du niveau naturel (avant travaux) sera fixé par la moyenne des cotes de référence du terrain naturel existant au droit des angles de l'emprise du projet)
- 10-03 Sur voie publique, ou privée, la hauteur du bâtiment édifiée en retrait vis-à-vis de cet alignement, ne doit pas excéder la distance entre ce bâtiment et l'alignement opposé. (H = L)
- 10-04 Une hauteur supérieure sera admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

ARTICLE Nr 11 ASPECT EXTERIEUR

- 11-01 Les constructions, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériaux, matériels ou véhicules, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect du tènement ne soient pas altérés.
- 11-02 Les terrassements ne seront effectués que lors de la construction des bâtiments.
Les talus seront obligatoirement plantés de végétaux persistants, assurant par leur racines la bonne tenue des terres, et par leur aspect l'agrément de la zone.
- 11-03 Le traitement architectural de la construction devra correspondre aux habitudes locales, en particulier : toit à double pente, enduit, ou bardage.
Les expressions architecturales caractéristiques d'autres régions, les toitures à une seule pente, sauf si elles viennent s'adosser à un autre bâtiment de taille plus importante, ou qu'elles n'excèdent pas une surface de 25,00 m², les lucarnes de toit sans tradition locale sont interdites.
Les buttes de terre, ou les dénivelés, ne devront pas excéder 2,00 m de hauteur, depuis le niveau du terrain naturel, ces altérations du relief recevront, obligatoirement, un traitement végétal dans l'année de leur réalisation.
- 11-04 Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 20 et 45 % et les faîtages devront se situer dans le sens de la longueur des bâtiments, tout en s'accordant avec l'orientation des faîtages des bâtiments préexistants, il est conseillé que les faîtages soient parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux.
- 11-05 Lorsque les bâtiments ne seront pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, ou, en matériaux dits de finitions, les murs et façades seront en enduit de couleur suivant le nuancier déposé en mairie. Le parpaing brut, la brique de construction sont interdits en finition.

Les couvertures seront de couleur rouge brique et les tuiles seront en terre cuite, l'onduline est interdite.

L'aménagement des bâtiments existants :

soit devra en conserver le caractère initial par emploi de matériaux et couleurs utilisés sur ceux existants avant l'aménagement.

soit en améliorer l'aspect par l'emploi de matériaux de plus grande qualité.

- 11-06 Les menuiseries les volets seront traités en harmonie avec le nuancier déposé en mairie.
- 11-07 Les enseignes seront intégrées aux façades des bâtiments, il n'y aura pas de surélévation au-dessus des toitures.
- 11-08 Les clôtures sur voie seront constituées par un muret surmonté d'un garde-corps, l'ensemble d'une hauteur maximum de 2,00 m. Le muret sera enduit, double face, dans le même nuancier utilisé pour les murs et les façades des constructions.
- 11-09 Les règles édictées dans les paragraphes précédents ne s'appliquent pas pour la réalisation des ouvrages et des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 11-10 Les capteurs solaires, les panneaux voltaïques, ou tout autre procédé facilitant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés, sous réserves que ces équipements s'intègrent au rampant des toitures ou des façades.

ARTICLE Nr 12 STATIONNEMENT

Le stationnement sera adapté avec le ou les équipements envisagés, en dehors des voies publiques.

ARTICLE Nr 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les espaces libres autour des constructions devront recevoir une végétation susceptible de mieux intégrer les volumes des bâtiments.

SECTION 03 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nr 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de réglementation particulière.

TITRE VI

ANNEXES

DISPOSITIONS POUR LA VOIRIE DEPARTEMENTALE

L'ensemble des dispositions s'appliquent au droit des voiries départementales.

ARTICLE 01-01 LIMITATIONS DES ACCES

Comme prévu à l'article 07 des dispositions générales, le long de toutes les routes départementales N° 06 et N° 97, (en rase campagne ou en agglomération) la création ou la modification des accès seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département par le service gestionnaire, suivant les prescriptions de voirie routière.

Au-delà des portes d'agglomération, les nouveaux accès seront limités et devront être regroupés. Ils pourront être interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public.

La permission de voirie prescrira toutes les conditions de sécurité routière à respecter au dépôt de la demande, en particulier :

- © Regroupement des accès.
- © Distances de visibilité.

La création d'accès ne sera accordée qu'après études des variantes (même celles envisageant le passage par d'autres propriétés riveraines). Dans le cas d'extension de zones constructibles, le branchement d'une voie nouvelle de desserte ne pourra être autorisée que sous réserves de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.

ARTICLE 01-02 MARGE DE REcul

Les valeurs des marges de recul sont des minimums à respecter, elles s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont à prendre en compte dans toutes les zones hors agglomération.

ARTICLE 01-03 REcul DES OBSTACLES LATERAUX

Le recul à observer est de 7 m du bord de chaussée ou de 4 m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette...) ou, en cas de talus en pente raide (1 pour 1 ou plus) le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé...).

ARTICLE 01-04 SECURITE DES CONSTRUCTIONS EN CONTREBAS

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront se prémunir de tout risque de chute de véhicule depuis la route par des dispositifs agréés par le conseil général (délégation aux infrastructures).

VARIETES D'ARBUSTES A UTILISER POUR LES PLANTATIONS

Saule Rampant	Salix Repens
Saule à Oreillettes	Salix Aurita
Noisetier	Corylus Avellana
Epine-vinette	Berberis Vulgaris
Groseille Rouge	Ribes Rubrum
Cassis	Ribes Nigrum
Groseille Epineux	Ribes Uva-Crispa
Spirée à Feuilles de Saule	Spirea Salicifolia
Aubépine Commune	Crataegus Oxyacantha
Eglantier	Rosa Canina
Cornouiller Sanguin	Cornus Sanguinea
Lilas Commun	Syringa Vulgaris
Rosier Rugueux	Rosa Rugosa
Sorbier des oiseaux	Sorbus

Aulne
Bouleau
Frêne
Chêne
Pin

Cette liste n'est pas limitative, elle concerne surtout les plantations à l'intérieur des parcelles bâties, elle cherche à proposer plusieurs espèces afin de varier le paysage naturel dans le bourg et les hameaux. Les plantations forestières sont à définir avec les services ad hoc (NOF – CRPF).

ANNEXES ZONE A

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION EN ZONE A

Le lien entre la construction d'habitation et l'activité agricole est apprécié selon les critères suivants :

Lien avec l'exploitation agricole

Les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant agricole sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité du siège d'exploitation. Le nombre de logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole.

Définition de l'exploitation agricole

L'exploitation doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la moitié de la surface minimum d'installation définie par arrêté ministériel pour le département. Si l'exploitation agricole comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalence ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de 3 ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire de la « Dotation Jeune Agriculteur ».

Définition de l'exploitant agricole ou forestière

L'exploitant doit mettre en valeur une exploitation agricole ou forestière telle qu'elle est définie ci-dessus. Il doit, en outre, bénéficier des prestations de l'assurance maladie des exploitants agricoles (AMEXA). Si le constructeur ne bénéficie pas des prestations de l'AMEXA, et qu'il exerce une activité autre qu'agricole, il doit déjà utiliser des bâtiments agricoles à proximité du logement prévu, et il doit avoir mis en valeur pendant une durée minimale de 3 ans une exploitation agricole, telle qu'elle est définie au paragraphe précédent.