

COMMUNE DE CHABRILLAN

ÉLABORATION DU PLU

Projet arrêté le: 19 janvier 2016
Projet approuvé le :
Dépôt en préfecture le:

Modification n°1 du PLU approuvée le 19 décembre 2017

RÈGLEMENT

PIÈCE n°5

u r b A r c h i
A M U N A T E G U I
ARCHITECTES - URBANISTES

AGENCE RACINES I.A.P.
INGÉNIEURS HES EN ARCHITECTURE DU PAYSAGE

30 octobre 2015

8 février 2017: prise en compte avis PPA et enquête publique



TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

article 1 : champ d'application territorial du plan

article 2 : portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols

article 3 : division du territoire en zones

article 4 : adaptations mineures

article 5 : reconstruction après sinistre

article 6 : participation des constructeurs

article 7 : emplacements réservés

article 8: droit de préemption urbain

article 9: rappels sur les dispositions relatives aux déclarations et autorisations de travaux

article 10: rappel des servitudes d'utilité publique limitant l'utilisation ou l'occupation du sol

Définitions utilisées dans le règlement

TITRE II- DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES

TITRE III- DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE NATUREL, ECOLOGIQUE OU BÂTI

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables aux zones UA, UB, UF et UG

TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Dispositions applicables à la zone 1 AU

TITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A

TITRE VII- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables à la zone N

ANNEXE- bâtiments agricoles pouvant changer de destination et identifiés sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-11 du C.U.

TITRE I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dispositions Générales

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement est établi en application du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles:

- L.151-8 à L.151-48 et R.123-4 à R.123-14
- L.410-1 à L.480-16 et R.410-1 à R.480-7

Attention: les références législatives et réglementaires citées dans ce document sont pour la partie législative ceux en vigueur au 1er janvier 2016 et pour la partie réglementaire (R.123-1 à R.123-14) ceux en vigueur avant le 31 décembre 2015.

Il s'applique au territoire de la commune de CHABRILLAN (26).

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 1er janvier 2016), le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées aux articles L.151-2, 6 et 7 et R.123-1 du C.U. (pièce n°6 du PLU).

2.1. Les règles du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent :

- Aux articles R 111-3, R.111-5 à 14 , R.111-16 à 20 et R.111-22 à 24 du Code de l'Urbanisme.

2.2. S'ajoutent aux dispositions du présent règlement:

- les articles du Code de l'Urbanisme (à l'exception de ceux cités à l'article 2.1.), notamment les prescriptions générales fixées en application des articles L 101-2, L111-7 à L111-25 et L421-9 du Code de l'Urbanisme.
- les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU selon l'article L151-43 et les modalités fixées à l'article L153-60 du Code de l'Urbanisme.
- les prescriptions découlant du Code du Patrimoine, qui organise les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, notamment l'article L.523-7 du C.P.

- plus généralement, les prescriptions découlant de l'ensemble des législations en vigueur touchant l'aménagement, notamment en matière d'hygiène, de sécurité et d'agriculture... : la réglementation des installations classées, le règlement sanitaire départemental,...
- les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L 102-1 à 3 et R 121-3 et 4 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés qui figurent sur les documents graphiques (articles L.151-41 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles ou forestières à protéger (N).

Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'un chiffre ou d'une lettre minuscule (ex. Ap...).

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.
- Les zones agricoles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre IV.
- Les zones naturelles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre V.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3, des adaptations mineures à l'application stricte des articles 3 à 13 de chaque zone du présent règlement (titres II à V) peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires :

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

Selon l'article L.152-4, des dérogations peuvent être accordées à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Dispositions Générales

Selon l'article L.152-5, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Au titre de l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans les zones urbaines et à urbaniser, dans le respect des surfaces existantes avant sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.

Toutefois, si les bâtiments sont situés dans le lit de la Drôme, du ruisseau de Saint Pierre, de Villeneuve (Rebousson), de Beaunette ou du Rif-Noir et que le sinistre a pour origine l'inondation, la reconstruction est interdite.

ARTICLE 6 : PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

ARTICLE 7 : EMBLEMENTS RESERVES

Conformément à l'article L.151-41-1/ à 3/ du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

L'article L.151-41-5/ permet « dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit » ;

L'article L.151-41-5/ permet dans « les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

Ces emplacements sont repérés dans les documents graphiques.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructibles les terrains concernés pour toute utilisation différente de celle ayant initiée la réserve. En contrepartie le propriétaire d'un terrain réservé peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement a été réservé (conformément à l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 8: DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN ET ZAD

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune (à confirmer par délibération municipale), conformément aux articles L 211-1 et suivants, R 211-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 9: RAPPELS SUR LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX DÉCLARATIONS ET AUTORISATIONS DE TRAVAUX

- Les constructions, aménagements et démolitions sont soumises à des déclarations et autorisations selon les modalités définies aux articles L.410-1 à L.480-16 et R.410-1 à R.480-7 du C.U.
- Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dérogations prévues par l'arrêté préfectoral n°08-1748 du 29 avril 2008) et le défrichement est interdit (sauf pour les équipements nécessaires à la mise en valeur et la protection de la forêt.)
- Hors espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation, exceptés pour les bois énumérés à l'article L 341-2 et L.342-1 du Code Forestier.

Les travaux concernant les éléments identifiés comme étant à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique en application des articles L.151-19 et L.151-23 sont notamment soumises à déclaration préalable ou à permis de démolir lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire:

- En application de l'article R 421-17 aliéna d) doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments,
- En application de l'article R 421-23 aliéna h) doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments,
- En application de l'article R 421-28 aliéna e) du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction repérée à ce titre

Dispositions Générales

ARTICLE 10: RAPPEL DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE LIMITANT

L'UTILISATION OU L'OCCUPATION DU SOL EN DATE DU 1^{ER} FEVRIER 2017

- A4-Servitudes relatives au passage des engins mécaniques le long des cours d'eau non domaniaux:
 - ruisseaux de Saint-Pierre et de Villeneuve.
- AC1-Servitudes de protection des monuments historiques classées ou inscrits:
 - Ruines du château et Chapelle Saint-Pierre.
- AC3-Servitudes de protection des réserves naturelles et des parcs nationaux:
 - Ramières de Val de Drôme
- AS1-Servitudes de protection des captages d'eau potable et d'eau minérale:
 - protection de la source et du forage de Rouveyrol (Jacamons)
 - protection sanitaire du captage situé parcelles AG 216 et 238. Alimentation en eau potable de la SCI La Plaine.
- EL3-Servitudes de halage et de marchepied (art. 15, 16, 28 du Code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure et art. 424 du Code rural):
 - Marchepied le long de la Drôme
- I1-Servitudes relatives à la construction et l'exploitation des pipe-lines:
 - Pipe-line Sud Européen.
- I3-Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz:
 - Artère FOS-TRESANNE (diam. 600mm)
- I4-Servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques:
 - Ligne 225 KV Beaumont Montoux - Châteauneuf du Rhône
 - Ligne Crest - Logis Neuf
- T1- Servitudes relatives aux chemins de fer:
 - Voie TGV MEDITERRANÉE , tronçon Châteauneuf-sur-Isère - Marseille.
- SUP 1, SUP 2, SUP 3- Servitudes prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques
 - Rhône 1 PMS 6,7 bar SUP1: 250m; SUP2: 5m; SUP2: 5m (distance de part et d'autre de la canalisation.

Définitions utilisée dans le règlement:

Annexe: construction non attenante à l'habitation, située sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation. Exemples : garage, abri de jardin, bûcher, piscine...

Surface totale: surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

Surface de plancher: selon les termes de l'article R112-2 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Emprise au sol: selon les termes de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus. Cette notion doit être reprise dans le PLU afin d'être applicable.

TITRE II- DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES

1 – ZONE INONDABLE DE LA DROME ET DE SES AFFLUENTS

1.1. Périmètres où existent des risques d'inondations :

- **Un PPRI a été prescrit le 11 décembre 2008 et est en phase d'études.** Le document de référence est la carte des aléas de juillet 2007, qui définit 3 types de secteurs inondables sur la commune :
 - aléa fort,
 - aléa moyen,
 - aléa faible,
- **Une zone inondable a également été identifiée par la MISE en 1994** (modifiée en 1995) le long des ruisseaux de Villeneuve (Rebousson), Saint-Pierre et dans le quartier Saint Pierre et le long de la RD 104 sur deux kilomètres. Elle ne fait pas partie du PPRI et n'a pas fait l'objet d'une modélisation.

Ces 4 secteurs sont reportés sur le règlement graphique du P.L.U et le règlement de chaque zone concernée comporte des prescriptions particulières justifiées par les niveaux d'aléas et les enjeux présents. Ces prescriptions sont reportées au paragraphe suivant.

- **Par ailleurs**, dans les secteurs situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, thalwegs, vallats et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, les services de l'Etat estiment nécessaire, afin de limiter les risques d'inondation et d'améliorer la gestion des cours d'eau à l'aval, de laisser une distance de 20 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau libre de toute nouvelle construction. Les cours d'eaux, ravins et talwegs pris en compte sont ceux représentés sur la carte IGN BDtopo 1/25.000e, ainsi que sur le cadastre. Voir paragraphe suivant pour préciser les occupations du sol interdites ou permises sous condition.

1.2. Règles prescrites sur ces périmètres :

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs mentionnés ci-après et s'ajoutent aux dispositions du règlement de chaque zone:

1.2.1. dans une bande, non représentée dans les documents graphiques, de 20m de large comptée depuis l'axe des cours d'eaux, ravins, ruisseaux, talwegs et vallats seules sont autorisées les constructions et occupations du sol suivantes:

- les travaux d'entretien des constructions existantes légalement construites, (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme) ou les travaux visant à en réduire la vulnérabilité (surélévation, niveau refuge, accès aux combles, ouverture dans le toit, mise hors eau des équipements techniques...) et la réalisation de balcons ou terrasses non clos et ne faisant obstacle à l'écoulement des eaux.
- Les travaux d'entretien des berges,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à des services publics et aux équipements d'infrastructure, à condition de ne pas perturber les conditions d'écoulement des eaux,
- Les aménagements extérieurs, les travaux de viabilisation et les clôtures ajourées ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux

1.2.2. dans les secteurs affectés par une zone d'aléa inondable fort, moyen ou faible, ainsi que les autres zones inondables (MISE 1994-5), représentées dans les documents

Dispositions Générales

graphiques **seules sont autorisées les constructions et occupations du sols suivantes:**

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants ;
- l'extension au sol des constructions à usage :
 - d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire aéré et vidangeable, soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable (garage, remise, etc).
 - professionnel (artisanal, agricole et industriel, suivant la vocation de la zone), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation , sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - professionnelle (artisanal, agricole et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés aux risques,
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques ;
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens ;
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² de surface de plancher et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la cote de référence ;
- la création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m² ;
- les abris de jardin ou appentis sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m² ;
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau ;
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la cote de référence ;
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors oeuvre ne dépasse pas 20 m² ;
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque ;
- les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et installations techniques

liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif ;

- les constructions et installation techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. (Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone rouge devra être clairement démontrée). Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la cote de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques ;

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable
ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m²;
- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc...) au-dessus de la cote de référence.

Dans ces secteurs, la cote de référence est fixée à :

- 1,20 m en aléa moyen
- 0,70 m en aléa faible (NB : pas de cote de référence pour l'aléa fort car correspondant au lit mineur donc sans aucune possibilité de construction)
- dans les autres zones inondables (MISE 1994-5) la cote de référence sera définie par le service instructeur lors de l'examen des demande

2 – RISQUES TECHNOLOGIQUES LIES AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

2.1. Périmètres où existent des risques technologiques liés aux canalisations :

La commune de Chabrillan est traversée par deux canalisations de matières dangereuses :

- la canalisation de transport de gaz Fos-Tersanne, de diamètre nominal DN600(mm) et de pression maximale en service 67,7 bars, exploitée par Gaz de France.
- les canalisations de transport de pétrole brut «SPSE PL1, PL2, PL3», exploitées par la Société du Pipeline Sud-Européen.

2.2. Règles prescrites sur ces périmètres :

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs mentionnés ci-après et s'ajoutent aux dispositions du règlement de chaque zone :

Ces canalisations font l'objet de servitudes d'utilité publique et engendrent des zones de danger grave et très grave pour la vie humaine. Dans ces zones, repérées par des trames spécifiques au règlement graphique du P.L.U., s'appliquent les prescriptions suivantes :

- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (PEL; voir tableau ci-après), sont prosrites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie ;

Dispositions Générales

- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (ELS), sont prosrites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Les tableaux extraits des fiches de risques émanant de la DREAL précisent les distances en mètres à prendre en compte de part et d'autre de l'axe des canalisations en acier exploitée par GRT Gaz et la Société du Pipeline Sud-Européen:

Zones de dangers valables pour la canalisation de gaz:

Diamètre de la canalisation	Pression maximale de service de la canalisation 67,7 bars	
DN 600 mm	PEL	ELS
	250	185

PEL : distance en mètres correspondant aux premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation

ELS : distance en mètres correspondant aux effets létaux significatifs, de part et d'autre de l'axe de la canalisation Nota: les distances sont majorées de 5 m pour tenir compte d'une vitesse de vent supérieure à 2,5 m/s

Zones de dangers valables pour les canalisations de pétrole brut:

Pipeline	Type d'environnement	PEL	ELS	PEL PC	ELS PC
				après mise en place d'une protection complémentaire	
PL1 (34")	1	225	180	50	40
	2	225	180	50	40
	3	225	180	50	40
PL2 (40")	1	220	180	50	40
	2	220	180	50	40
	3	220	180	50	40
PL3 (24")	1	230	185	50	40
	2	230	185	50	40
	3	230	185	50	40
Description des types d'environnement	1: Implantation en zone rurale (cas général)	2: Implantation en zone rurale (cas particulier: forêt, vallée encaissée)		3: Implantation en zone urbaine	

PEL : distance en mètres correspondant aux premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation

ELS : distance en mètres correspondant aux effets létaux significatifs, de part et d'autre de l'axe de la

canalisation

PEL PC: distance en mètres correspondant aux premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, après mise en place d'une protection complémentaire

ELS PC : distance en mètres correspondant aux effets létaux significatifs, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, après mise en place d'une protection complémentaire

Service responsable canalisation de gaz:

GRTgaz Région Rhône Méditerranée

Equipe Régionale Travaux Tiers Et Evolution des Territoires

33 rue Petrequin BP 6407

69413 Lyon Cedex 06

Service responsable canalisation de pétrole:

Société du Pipeline Sud Européen (SPSE)

Direction Technique BP 14 13771 FOS-SUR-MER

Rappel du Code de l'Environnement Livre V- Titre V-Chapitre IV:

- Obligation à tout responsable d'un projet de travaux sur le domaine public comme sur les propriétés privées de consulter le «Guichet Unique des réseaux» (téléservice www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr) ou à défaut de se rendre en mairie, afin de prendre connaissance des nom et adresse des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de lui adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT)
- aux exécutants de travaux (y compris ceux réalisant les voiries et branchements divers) de consulter également le Guichet Unique des réseaux et d'adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Conformément à l'article R.554-26 du Code de l'Environnement, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'obtention de tous les récépissés de déclaration relatifs à des ouvrages en service sensibles pour la sécurité.

**TITRE III- DISPOSITIONS RELATIVES A LA
PRÉSERVATION DU PATRIMOINE NATUREL,
ECOLOGIQUE OU BÂTI**

1 – CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES À PROTÉGER OU À METTRE EN VALEUR AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME REPÉRÉS SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE :

- les travaux et l'aménagement de leurs abords sont autorisés à condition de respecter l'architecture d'origine. Seules seront permises les démolitions de rajouts sans liens avec la composition d'origine, les démolitions limitées permettant d'améliorer l'habitabilité de la construction (trémie pour escalier, ouverture de baies...) ou à titre exceptionnel si l'état du bâtiment le justifie.
- Les façades donnant sur l'espace public seront à préserver. Toutefois, à titre exceptionnel la surélévation pourra être autorisée si cette hauteur s'intègre à la ligne globale des bâtiments voisins.
- Les terrasses en excroissance côté espace public sont interdites.
- Les ouvertures anciennes ne doivent pas être modifiées.

2 - ÉLÉMENTS DE PAYSAGE , SITES À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME REPÉRÉS SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE:

- ripisylve - haies bocagères - alignement d'arbres: Dans ces secteurs, le défrichement, ainsi que les coupes rases réduisant de plus 30% la superficie des espaces boisés et les haies repérés, sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23 aliéna g) et h). Les coupes d'éclaircies (<30% de la surface), l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ne sont pas soumis à déclaration. L'autorisation pourra être refusée si elle est de nature, par son emprise à réduire sensiblement leur surface et les défrichements seront soumis à compensation (superficie existante à compenser par des replantations équivalentes à proximité).
- pelouses sèches: les plantations d'arbres sont interdites et la fertilisation est déconseillée.
- Terrains cultivés à protéger au titre du L.151-23 du C.U. repérés sur le document graphique : aucune construction n'est permise dans ces secteurs;

TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine dense historique correspondant au village perché ancien, ainsi qu'au hameau des Gilles. Les prescriptions concourent à perpétuer l'architecture traditionnelle de village ou de hameau dense avec des constructions organisées en ordre continu.

Cette zone a vocation à accueillir des habitations et des activités non nuisantes: logements et leurs annexes, hébergement hôtelier, commerces, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif, locaux d'artisanat ne générant pas de troubles du voisinage...

Elle comprend le sous-secteur suivant :

- UAp, protégée pour des raisons paysagères, mais où le développement est également limité en raison de l'absence de réseau collectif d'eaux usées.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et travaux divers suivants sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière,
- la transformation de rez-de-chaussée d'habitation en garage,
- Les installations classées pour l'environnement sauf celles mentionnées à l'article UA2
- Le stationnement hors garage de caravanes pendant plus de trois mois par an, sauf s'il s'agit du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les campings, les villages vacances et les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères ou résidences mobiles de loisirs
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions, à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature.

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

2.1. Dans la zone UAp ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et constructions à caractère technique nécessaires aux services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général dont les équipements d'infrastructure (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs,...) ,
- l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes à la date d'approbation du PLU,
- l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activités artisanales ou de services existantes à la date d'approbation du PLU,
- Le changement de destination de constructions existantes en vue d'en faire des habitations, à condition qu'elles soient situées à proximité d'une habitation existante et qu'elles aient une valeur architecturale.
- les ouvrages et annexes aux habitations existantes, -non accolées- (piscines, garages, abris de jardins, les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m) , sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité de l'habitation principale dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m2 de surface de plancher.

- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur paysagère des espaces.
- Les clôtures et les aménagements extérieurs des constructions autorisées (notamment escalier, citerne ou bassin pour recueillir les eaux de pluies...).
- Les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

2.2. Dans le reste de la zone, toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article UA 1.

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article UA1

Toutefois, les constructions, installations et travaux divers suivants sont autorisés sous conditions:

- Les constructions destinées à l'artisanat dans la limite de 250m² de surface de plancher par unité foncière et dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain et naturel.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à une zone résidentielle ou compatibles avec celle-ci, dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage, qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elle n'occasionnent aucune insalubrité, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain et naturel.

2-3 Conditions particulières liées au patrimoine bâti et aux jardins urbains

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs mentionnés ci-après et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent:

- **Constructions patrimoniales à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L 151-19 repérés sur le document graphique :** voir dispositions générales
- **Terrains cultivés à protéger au titre du L.151-23 du C.U.** repérés sur le document graphique : aucune construction n'est permise dans ces secteurs

II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les accès des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.
- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

Il est par ailleurs recommandé, pour le jardinage, de mettre en place un système de recueillement de l'eau de pluie, tel que citerne, bassin... afin de préserver la ressource en eau de la commune.

4-2 Eaux usées

Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif (UAp), la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.

Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif (UA), le branchement sur le réseau collectif est obligatoire pour toute construction générant des eaux usées. Les raccordements seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur et obtiendront l'accord des autorités compétentes.

4-3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être dirigées vers le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...), après accord des autorités compétentes et à condition que des mesures soient prises pour en maîtriser le débit.

La réalisation et l'étude des dispositifs pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de l'opération ou des constructions est à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

4-4 Réseaux électriques et téléphoniques

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés et les lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être visibles sur la construction.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

6-1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement (limite du domaine public actuel ou projeté).

6-2 Toutefois, une autre implantation peut être autorisée:

- si l'alignement est constitué par un mur de clôture plein d'au moins 1m50 de hauteur, auquel cas la construction pourra être réalisée en retrait,
- lorsqu'il s'agira de s'harmoniser avec des constructions voisines, sous réserve d'être dans le prolongement de celles-ci,
- pour un équipement public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement le nécessite
- aux surélévations et extensions de constructions existantes sous réserve que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

6-3 Les saillies et surplomb sur le domaine public seront limités aux éléments de modénature usuels (appui encadrements de fenêtre, corniches, chaînage,...) et au débord de la toiture (dans la limite de 30cm).

6-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général. Celles-ci pourront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1m.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

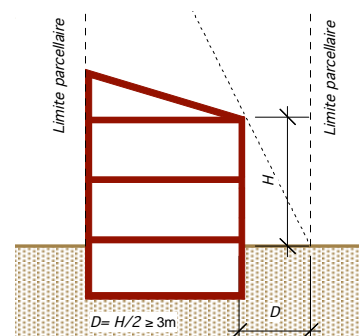
Les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

7-1 Dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement (limite du domaine public actuel ou projeté), les constructions devront être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.

7-2 Au-delà d'une bande de 15 mètres les constructions (ou parties de construction) peuvent être implantées sur la limite séparatives si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin ou si leur hauteur n'excède pas 4m50

7-3 En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ($D=H/2$), avec un minimum de 3 mètres.

7-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général. Celles-ci pourront être implantées en limite ou en retrait d'au moins 1m.



ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

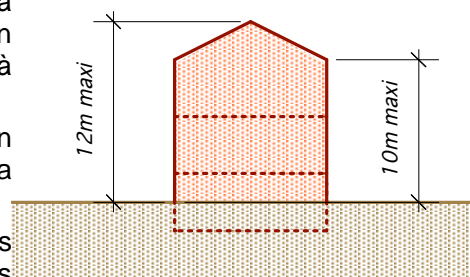
ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, comptée en tout point à partir du niveau du terrain naturel ou de la voirie publique ne pourra excéder 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12m au faîtage.

10-2 Toutefois, afin de mieux s'harmoniser avec un bâti voisin plus haut ou plus bas que la hauteur fixée à l'article 10-1, la hauteur moyenne de l'alignement pourra être retenue.

10-3 Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur. Les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 12m de hauteur.

10-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général.



ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappels : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11-1 Règle générale

Par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées. Elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif.

11-2 Réhabilitation de bâtiments traditionnels

- **Cas général:** l'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension. Toutefois une extension de facture contemporaine pourra être acceptée si elles s'intègre harmonieusement à la composition d'ensemble.
Les arcs, linteaux, jambages en pierre ne doivent pas être supprimés, ni retailés, ni déplacés. Les nouveaux percements doivent tenir compte de l'ensemble de la façade: respecter les axes d'alignement des ouvertures, les dimensions et les proportions.
Les pierres de tailles avec appareillage régulier ne devront pas être enduits.
- **Constructions patrimoniales à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L 151-19 repérés sur le document graphique :** voir dispositions générales

11-3 Volumétrie

La volumétrie et la hauteur des projets devront respecter l'unité d'ensemble du village et s'inscrire autant que possible dans la continuité du bâti.

11-4 Façade

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes proches des pierres utilisées par les constructions anciennes. Les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

Ouvertures: les coffrets de volets roulants seront incorporés à la menuiserie.

11-5 Les toitures

Les toitures du bâtiment principal seront de préférence revêtues de tuiles canal et à double pente. La pente des toitures ne dépassera pas 40% (sauf dans le cas de toitures courbes).

Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.

11-6 Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction.

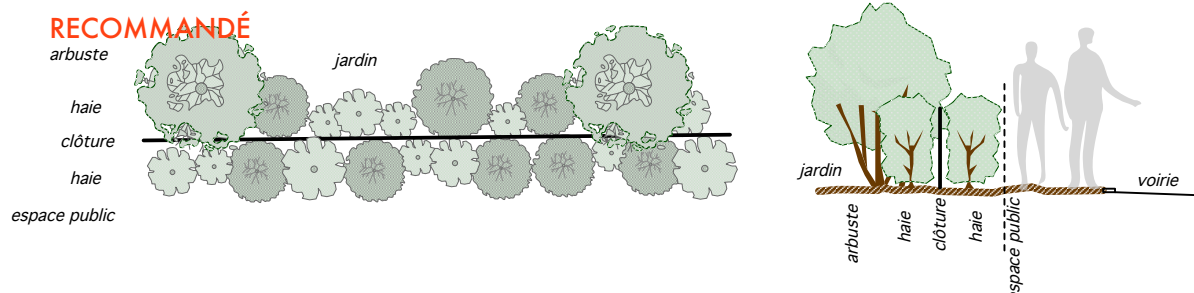
les panneaux solaires ou photovoltaïques ne devront pas être disgracieux depuis l'espace public. Ils devront être de préférence implantés sur les annexes, ne devront pas occuper plus d'une rangée sous faîtage ou à l'égout et ne couvriront pas plus de 30% de la surface du pan de toit sur lesquels ils s'implantent.

11-7 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toute nouvelle clôture doit s'harmoniser aux clôtures existantes avoisinantes et au caractère du bourg. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2m au-dessus du sol naturel.

Les murs en pierre seront conservés dans leur dimension et aspect. Leur surélévation ne sera pas permise. Les pares-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations.

Les haies vives seront composées d'espèces locales, mélangées d'espèces ornementales, qui seront de préférence disposées en quinconce. L'effet d'alignement est déconseillé. Les haies de conifères sont interdites.(voir l'article UA13).

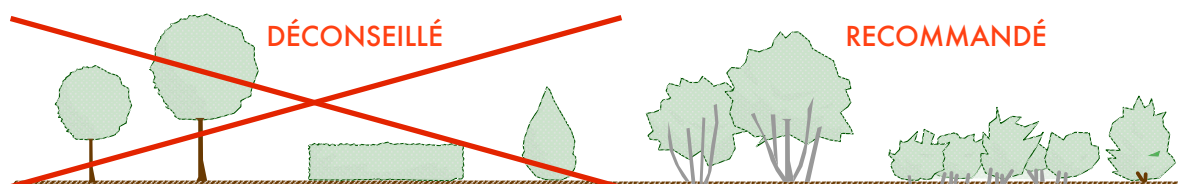


ARTICLE UA 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront de préférence réalisées avec des essences indigènes, spontanées et variées, composées d'au moins 50 % d'espèces caduques (voir liste ci-après).
- Les ports naturels sont recommandés (cépée, troncs multiples, forme libre...) et la taille devra préserver la forme libre, la taille en rideau est déconseillée.



- Il est recommandé de planter des végétaux indigènes, tels que l'érable de Montpellier, le sorbier domestiques, le cornouiller sanguin, le fusain d'Europe....
- L'utilisation de plantes exotiques inadéquates en milieu rural telles que le cyprès de Leyland, le laurier-Cerise, les bambous, le thuya géant, robinier, renouée du Japon,... est déconseillée.

III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine moins dense avec des constructions organisées en ordre discontinu. Elle couvre notamment les quartiers de Paygranet, des Côtes et de la Croze. Elle est constituée principalement d'habitat individuel, mais permet également de petits collectifs.

Cette zone a vocation à accueillir des habitations et des activités non nuisantes: logements et leurs annexes, hébergement hôtelier, commerces, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif, locaux d'artisanat ne générant pas de troubles du voisinage...

Elle comprend le sous-secteur UBa (quartiers de la Croze et de Paygranet), non relié au réseau d'égout communal et où la réalisation d'un assainissement autonome est imposée.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1. Dispositions générales: les constructions, installations et travaux divers suivants sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière,
- la transformation de rez-de-chaussée d'habitation en garage,
- Les installations classées pour l'environnement sauf celles mentionnées à l'article UB2
- Le stationnement hors garage de caravanes pendant plus de trois mois par an, sauf s'il s'agit du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les campings, les villages vacances et les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères ou résidences mobiles de loisirs
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions, à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature.

1.2. Interdictions liées à l'existence de risques technologiques (transport d'hydrocarbures): voir TITRE II- DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES p14-15.

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

2.1. Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article UB 1

2.2. Toutefois, les constructions, installations et travaux divers suivants sont autorisés sous conditions:

- Les constructions destinées à l'artisanat dans la limite de 250m² de surface de plancher par unité foncière et dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain et naturel.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à une zone résidentielle ou compatible avec celle-ci dans la mesure où elles ne n'induisent pas de nuisances pour le voisinage, qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elle n'occasionnent aucune insalubrité, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain et naturel.

2-3 Conditions particulières liées au patrimoine naturel

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs mentionnés ci-après et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent:

- **Éléments de paysage, sites à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme repérés sur le document graphique:**
 - ripisylve - haies bocagères - alignement d'arbres: voir dispositions générales

II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les accès des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.
- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

Il est par ailleurs recommandé, pour le jardinage, de mettre en place un système de recueillement de l'eau de pluie, tel que citerne, bassin... afin de préserver la ressource en eau de la commune.

4-2 Eaux usées

Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif (UBa), la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.

Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif (UB), le branchement sur le réseau collectif est obligatoire pour toute construction générant des eaux usées. Les raccordements seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur et obtiendront l'accord des autorités compétentes.

4-3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être dirigées vers le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...), après accord des autorités compétentes et à condition que des mesures soient prises pour en maîtriser le débit.

La réalisation et l'étude des dispositifs pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de l'opération ou des constructions sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

4-4 Réseaux électriques et téléphoniques

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés et les lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être visibles sur la construction

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

6-1 Les constructions seront implantées à l'alignement (limite du domaine public actuel ou projeté) ou en retrait d'au moins 3m.

6-2 Les saillies et surplomb sur le domaine public seront limités aux éléments de modénature usuels (appui encadrements de fenêtre, corniches, chaînage,...) et au débord de la toiture (dans la limite de 30cm).

6-3 Les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer aux extensions et surélévations, si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

6-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général. Celles-ci pourront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1m.

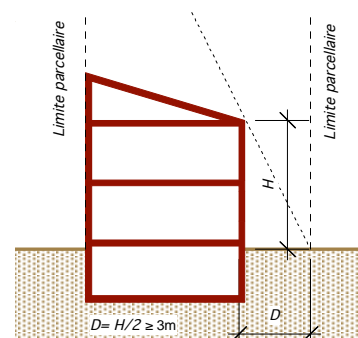
ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

7-1 Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait

7-2 En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ($D=H/2$), avec un minimum de 3 mètres.

7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général. Celles-ci pourront être implantées en limite ou en retrait d'au moins 1m.



ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

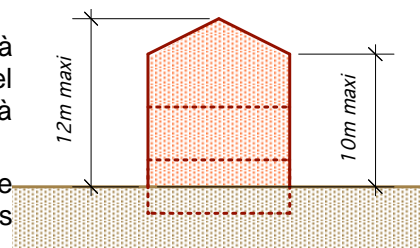
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, comptée en tout point à partir du niveau du terrain naturel ou de la voirie publique, ne pourra excéder 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12m au faîtière.

10-2 Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur. Les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 12m de hauteur.

10-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général.



ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappels : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11-1 Règle générale

Par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif.

11-2 Réhabilitation de bâtiments traditionnels

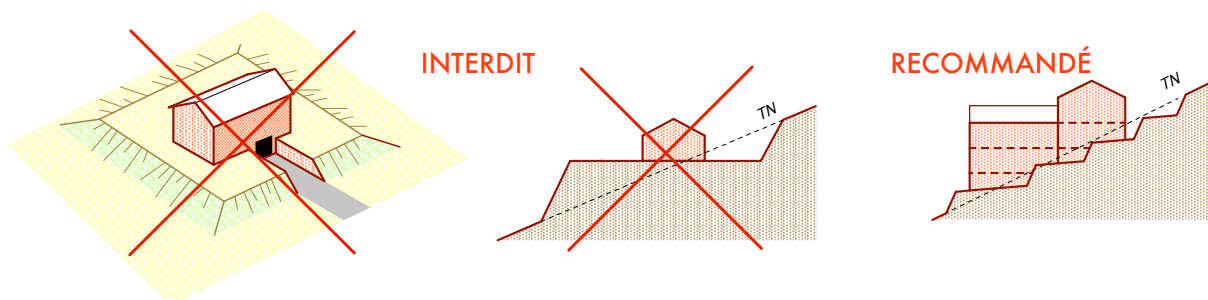
L'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension. Toutefois une extension de facture contemporaine pourra être acceptée si elles s'intègre harmonieusement à la composition d'ensemble.

Les arcs, linteaux, jambages en pierre ne doivent pas être supprimés, ni retailés, ni déplacés. Les nouveaux percements doivent tenir compte de l'ensemble de la façade: respecter les axes d'alignement des ouvertures, les dimensions et les proportions.

Les pierres de tailles avec appareillage régulier ne devront pas être enduits.

11-3 Terrassements - Implantation par rapport au terrain

Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction. Les enrochements cyclopéens et les tertres artificiels (voir schéma) sont interdits.



11-4 Façade

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes proche des pierres utilisées par les constructions anciennes. Les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

11-5 Les toitures

Les toitures du bâtiment principal seront de préférence revêtues de tuiles canal et à double pente. La pente des toitures ne dépassera pas 40% (sauf dans le cas de toitures courbes).

Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.

Le faîtage du bâtiment principal sera de préférence parallèle aux voies ou des courbes de niveau.

11-6 Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques ne devront pas être disgracieux depuis l'espace public. Ils devront être de préférence implantés sur les annexes, ne devront pas occuper plus d'une rangée sous faitage ou à l'égout et ne couvriront pas plus de 30% de la surface du pan de toit sur lesquels ils s'implantent.

Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction.

11-7 Revêtements des voies et places de stationnement internes

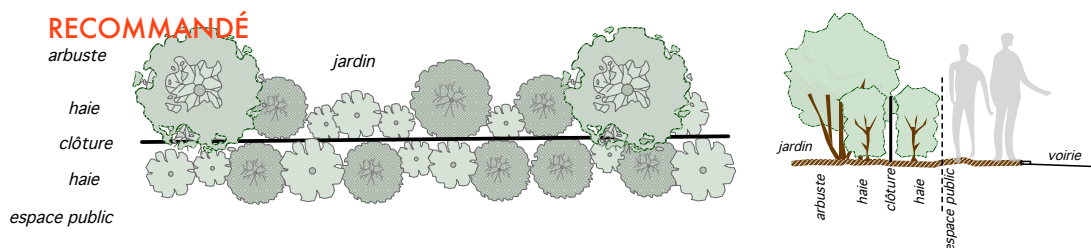
Les places de stationnement et la voirie interne seront de préférence perméables (sable stabilisé, surface enherbée, pavés au joints poreux...).

11-8 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires et il est conseillé de privilégier les clôtures végétales. Leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel.

Les murs en pierre seront conservés dans leur dimension et aspect. Leur surélévation ne sera pas permise. Les pares-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations.

Les haies vives seront composées d'espèces locales, mélangées d'espèces ornementales, qui seront disposées en quinconce. L'effet d'alignement est déconseillé. Les haies de conifères sont interdites. (voir l'article UB13).



ARTICLE UB 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins des constructions ou opérations d'ensemble devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Il est exigé :

- Pour les constructions destinées à l'habitation : 2 places de stationnement par logement, sauf dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, où il n'est exigé qu'une place,
- Pour les constructions destinées aux bureaux, aux commerces et à l'artisanat: 2 places de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement pour 3 chambres et pour 5 couverts.

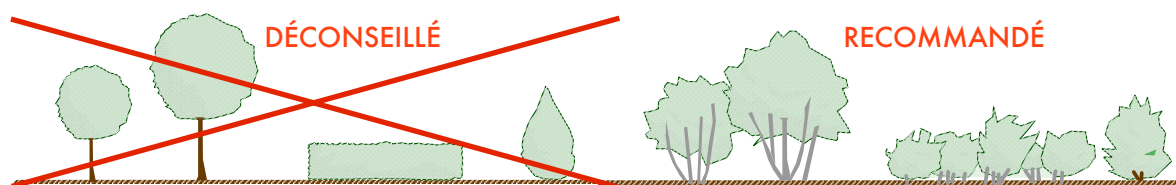
Constructions ou installations nécessaires aux services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.

En cas de changements de destination ou d'extensions limitées de constructions existantes (<30% de la surface originale) il n'est pas exigé la création de places de stationnement. Les places existantes devront toutefois être maintenues.

ARTICLE UB 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

- Les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible.
- 50% des espaces libres devront être traités en espaces verts.
- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront de préférence réalisées avec des essences indigènes, spontanées et variées, composées d'au moins 50 % d'espèces caduques.
- Les ports naturels sont recommandés (cépée, troncs multiples, forme libre...) et la taille devra préserver la forme libre, la taille en rideau est déconseillée. Il est recommandé de planter des végétaux indigènes, tels que l'érable de Montpellier, le sorbier domestiques, le cornouiller sanguin, le fusain d'Europe....



- L'utilisation de plantes exotiques inadéquates en milieu rural telles que le cyprès de Leyland, le laurier-Cerise, les bambous, le thuya géant, robinier, renouée du Japon,... est déconseillé.

III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone où existent déjà des bâtiments d'activité, située à Grange Neuve, elle a vocation à accueillir des constructions destinées à l'artisanat, l'industrie, aux bureaux, au commerce, à l'industrie et aux fonctions d'entrepôt.

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

ARTICLE UF 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et travaux divers suivants sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à l'habitation et l'hébergement hôtelier,
- Le stationnement hors garage de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les campings, les villages vacances et les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères ou résidences mobiles de loisirs
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature.

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

2.1. Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article UF 1

II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.
- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

Il est par ailleurs recommandé, pour le jardinage, de mettre en place un système de recueillement de l'eau de pluie, tel que citerne, bassin... afin de préserver la ressource en eau de la commune.

4-2 Eaux usées

La réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.

4-3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être dirigées vers le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...), après accord des autorités compétentes et à condition que des mesures soient prises pour en maîtriser le débit.

La réalisation et l'étude des dispositifs pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de l'opération ou des constructions sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

4-4 Réseaux électriques et téléphoniques

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés et les lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être visibles sur la construction.

ARTICLE UF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

6-1 Les constructions seront implantées à au moins:

- 75 m de l'axe de la RD 104 pour toutes les constructions
- ailleurs 3m de l'alignement (limite du domaine public actuel ou projeté).

6-2 Les saillies et surplomb sur le domaine public seront limités aux éléments de modénature usuels (appui-encadrements de fenêtre, corniches,...mais le débord de balcons est interdit) et au débord de la toiture (dans la limite de 30cm).

6-3 Les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer aux extensions et surélévations, si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

6-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général. Celles-ci pourront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1m.

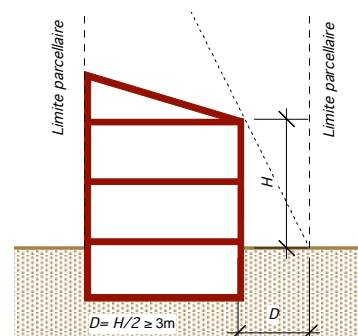
ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

7-1 Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives, si leur hauteur ne dépasse pas 4m50 ou si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin.

7-2 En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ($D=H/2$), avec un minimum de 3 mètres.

7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général. Celles-ci pourront être implantées en limite ou en retrait d'au moins 1m.



ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

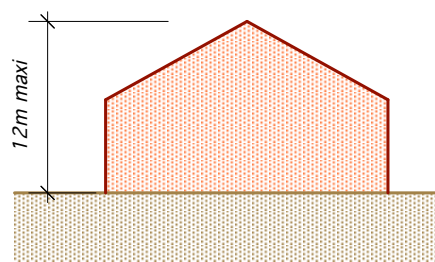
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, comptée à partir du niveau du sol, ne pourra excéder 12 mètres. Cette hauteur peut être portée à 15 mètres pour des éléments ponctuels de superstructure.

10-2 Les cheminées, extracteurs et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur. Les mâts d'éoliennes ne pourront dépasser 12m.

10-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général.



ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappels : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11-1 Règle générale

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif.

11-2 Terrassements - Implantation par rapport au terrain

Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel ou des prés en terrasses. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction. Les enrochements cyclopéens sont interdits.

11-3 Façade

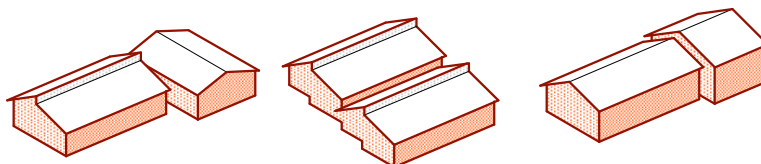
Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes neutres ou sombres. Les couleurs, blanches ou vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

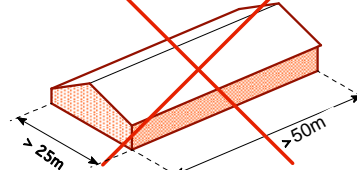
11-4 Volumétrie

Les bâtiments d'une longueur supérieure à 50m ou d'une largeur supérieure à 25m devront être décomposés en plusieurs corps de bâtiments (volumes attenants de proportions différentes).

RECOMMANDÉ



INTERDIT



11-5 Les toitures

Les toitures du bâtiment principal seront de préférence à double pente. Leur pente n'excédera pas 40% (à l'exception des toitures courbes). Elles seront de préférence en tuile canal, bois, bac acier ou aluminium laqués.

Les teintes des toitures seront dans le ton général des toitures environnantes, soit dans la teinte de gris et brun. Les teintes, vives, claires ou verte sont interdites. Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.

11-6 Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade sous forme d'allège, de linteau ou d'auvent) ou aux aménagements extérieurs (murs de soutènement, terrasses).

Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction.

11-7 revêtement des voies et places de stationnement internes

Les revêtements bituminés ou «enrobés» peuvent être admis si l'imperméabilisation des sols est compensée par des ouvrages de rétention des eaux de pluies, proportionnels à leur surfaces.

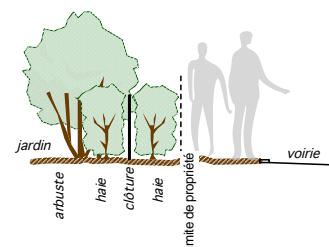
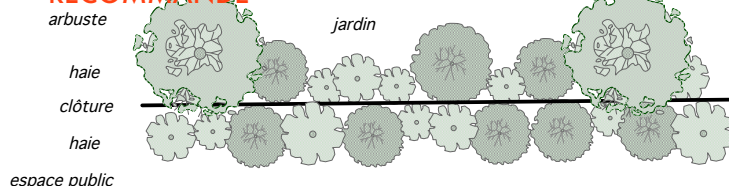
11-8 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires et il est conseillé de privilégier les clôtures végétales. Leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel.

Les murs en pierre seront conservés dans leur dimension et aspect. Leur surélévation ne sera pas permise. Les paires-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations.

Les haies vives seront composées d'espèces locales, mélangées d'espèces ornementales, qui seront disposées en quinconce. L'effet d'alignement est déconseillé. Les haies de conifères sont interdites. (voir l'article UF13).

RECOMMANDÉ



ARTICLE UF 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins des constructions devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Il est exigé :

- Constructions ou installations nécessaires aux serves publics, équipements collectifs ou d'intérêt général: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

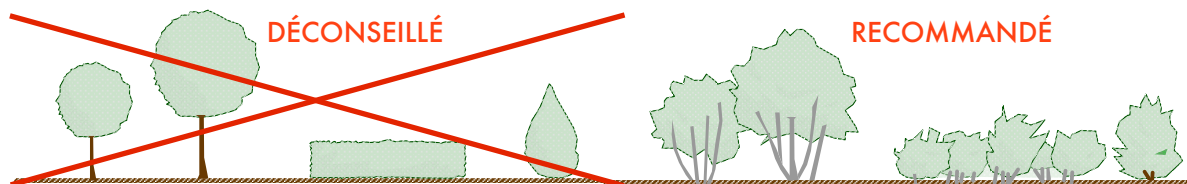
- Pour les autres constructions autorisées: 2 places de stationnement pour 100m² de surface de plancher.

ARTICLE UF 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

- Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations.
- A cette fin une bande paysagère plantée de haies, d'arbustes en bosquets et d'arbres de haute tige d'essences variées et locales, composées majoritairement d'espèces caduques, devra être créée en limite de l'espace public et de la voie départementale.
- Les aires de stationnement devront comporter des plantations : haies vives, couvre-sol et au moins un arbre pour 4 places.
- Le végétal ne devra pas servir d'écran à toute la construction mais principalement «casser» la perception d'un grand bâtiment dans le paysage. L'on privilégiera donc des masses ponctuelles de haies vives et de feuillus. Chaque projet sera au moins accompagné par deux arbres de haute tige.



- Les ports naturels sont recommandés (cépée, troncs multiples, forme libre...) et la taille devra préserver la forme libre, la taille en rideau est déconseillée.



- Il est recommandé de planter des végétaux indigènes, tels que l'érable champêtre, le sorbier des oiseleurs, le cornouiller mâle, le fusain d'Europe....
- L'utilisation de plantes exotiques inadéquates en milieu rural telles que le cyprès de Leyland, le laurier-Cerise, les bambous, le thuya géant, robinier, renouée du Japon,... est déconseillée.

III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine qui accueille ou a vocation à accueillir des équipements de la municipalité: terrain de sport (le Verger), jardin botanique (village), cimetière (Chapelle Saint Pierre).

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

ARTICLE UG 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales: les constructions, installations et travaux divers suivants sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie et l'artisanat, à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions destinées à l'habitation et l'hébergement hôtelier, sauf celles mentionnées à l'article UG2,
- Les installations classées pour l'environnement,
- Le stationnement hors garage de caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs, les campings, les villages vacances et les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères ou résidences mobiles de loisirs
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature.

1.2. Interdictions liées à l'existence de risques naturels (inondation): voir TITRE II- DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES p12-14.

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

2.1. Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article UG 1

2.2. Toutefois, les constructions, installations et travaux divers suivants sont autorisés sous conditions:

- les constructions d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions permises (logement de fonction, gardiennage...)

2-3 Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels (inondation): voir TITRE II- DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES p12-14.

II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.
- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurités mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

Il est par ailleurs recommandé, pour le jardinage, de mettre en place un système de recueillement de l'eau de pluie, tel que citerne, bassin... afin de préserver la ressource en eau de la commune.

4-2 Eaux usées

Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif, la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.

Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif est obligatoire pour toute construction générant des eaux usées. Les raccordements seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur et obtiendront l'accord des autorités compétentes.

4-3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être dirigées vers le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...), après accord des autorités compétentes et à condition que des mesures soient prises pour en maîtriser le débit.

La réalisation et l'étude des dispositifs pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de l'opération ou des constructions est à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

4-4 Réseaux électriques et téléphoniques

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés et les lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être visibles sur la construction.

ARTICLE UG 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

6-1 Les constructions doivent être implantées

- 75 m de l'axe de la RD 104 pour toutes les constructions
- 15 m de l'axe de la RD 537 pour les habitations, 10 m pour les autres constructions
- ailleurs à l'alignement (limite du domaine public actuel ou projeté) ou en retrait d'au moins 3m.

6-2 Les saillies et surplomb sur le domaine public seront limités aux éléments de modénature usuels (appui encadrements de fenêtre, corniches, chaînage,...) et au débord de la toiture (dans la limite de 30cm).

6-3 Les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer aux extensions et surélévations, si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

6-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général. Celles-ci pourront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1m.

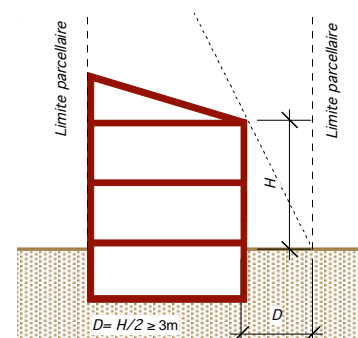
ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

7-1 les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives, si leur hauteur ne dépasse pas 4m ou si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin.

7-2 En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ($D=H/2$), avec un minimum de 3 mètres.

7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général. Celles-ci pourront être implantées en limite ou en retrait d'au moins 1m.



ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

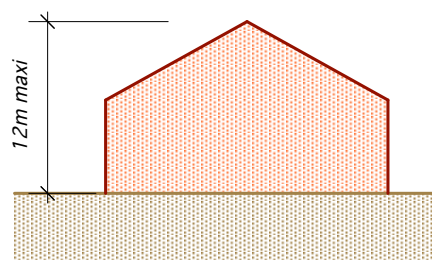
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, comptée en tous points à partir du niveau du terrain naturel ou de la voirie publique, ne pourra excéder 12 mètres.

10-2 Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur.

10-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général.



ARTICLE UG 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappels : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11-1 Règle générale

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif ou au cimetière.

11-2 Terrassements - Implantation par rapport au terrain

Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel ou des prés en terrasses. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction. Les enrochements cyclopéens sont interdits.

11-3 Façade

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes neutres ou sombres. Les couleurs, blanches ou vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

11-4 Les toitures

Les toitures du bâtiment principal seront de préférence à double pente. Leur pente n'excédera pas 40% (à l'exception des toitures courbes). Elles seront de préférence en tuile canal, bois, bac acier ou aluminium laqués.

Les teintes des toitures seront dans le ton général des toitures environnantes, soit dans la teinte de gris et brun. Les teintes, vives, claires ou verte sont interdites.

Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.

11-5 Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade sous forme d'allège, de linteau ou d'auvent) ou aux aménagements extérieurs (murs de soutènement, terrasses).

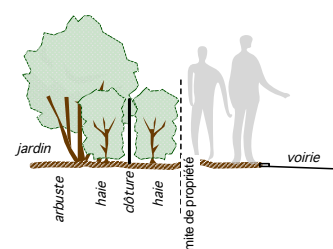
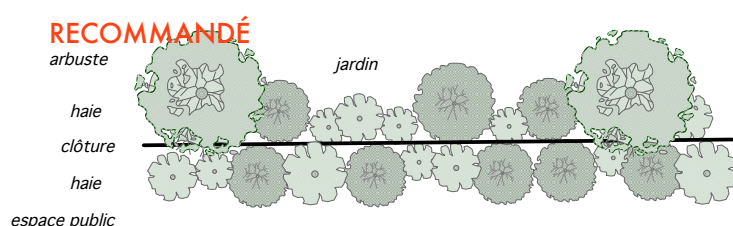
Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction.

11-6 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires et il est conseillé de privilégier les clôtures végétales. Leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel.

Les murs en pierre seront conservés dans leur dimension et aspect. Leur surélévation ne sera pas permise. Les pares-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations.

Les haies vives seront composées d'espèces locales, mélangées d'espèces ornementales, qui seront disposées en quinconce. L'effet d'alignement est déconseillé. Les haies de conifères sont interdites. (voir l'article UG13).



ARTICLE UG 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

UG

Les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins des constructions devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Il est exigé :

- Constructions ou installations nécessaires aux services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.
- Pour les autres constructions autorisées: 2 places de stationnement pour 100m² de surface de plancher.

ARTICLE UG 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

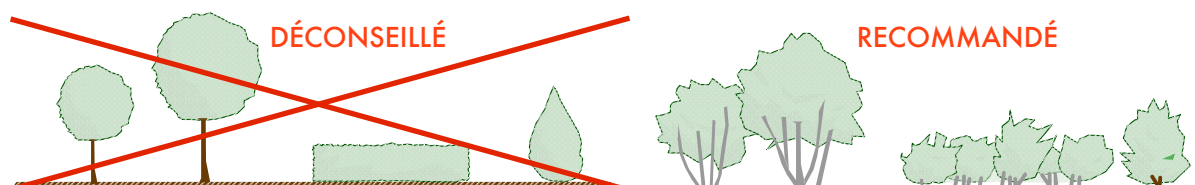
Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations

Les aires de stationnement devront comporter des plantations : haies vives, couvre-sol et au moins un arbre pour 4 places.

Le végétal ne devra pas servir d'écrin à toute la construction mais principalement «casser» la perception d'un grand bâtiment dans le paysage. L'on privilégiera donc des masses ponctuelles de haies vives et de feuillus. Chaque projet sera au moins accompagné par deux arbres de haute tige.



Les ports naturels sont recommandés (cépée, troncs multiples, forme libre...) et la taille devra préserver la forme libre, la taille en rideau est déconseillée.



Il est recommandé de planter des végétaux indigènes, tels que l'érable de Montpellier, le sorbier domestiques, le cornouiller sanguin, le fusain d'Europe....

L'utilisation de plantes exotiques inadéquates en milieu rural telles que le cyprès de Leyland, le laurier-Cerise, les bambous, le thuya géant, le robinier, renouée du Japon... est déconseillée.

III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE**1AU**Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, située aux abords du quartier des Côtes (à l'est sur la VC 2) et destinée à être ouverte à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensembles.

Les prescriptions concourent à créer une urbanisation semi-groupée plus dense et organisée en ordre semi-continu. Ces règles sont complétées par des orientations d'aménagement qui sont opposables aux tiers (voir pièce n°6).

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de la station d'épuration communale et d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé, ZAC,...) couvrant toute la zone et s'inscrivant dans les orientations d'aménagement et la réalisation des équipements prévus (voirie de desserte, réseaux... Voir pièce n°6).

I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les constructions, installations et travaux divers suivants sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie et l'exploitation agricole et forestière,
- Les installations classées pour l'environnement sauf celles mentionnées à l'article 1AU 2
- Le stationnement hors garage de caravanes pendant plus de trois mois par an, sauf s'il s'agit du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les campings, les villages vacances et les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères ou résidences mobiles de loisirs
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES2.1. Sont admises dans le cadre d'une opération d'ensemble:

Toutes les occupations et utilisations de sol, sauf celles interdites à l'article 1AU 1

2.2. Toutefois, les constructions, installations et travaux divers suivants sont autorisés sous conditions:

- Les constructions destinées à l'artisanat dans la limite de 250m² de surface de plancher par unité foncière et dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain et naturel
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à une zone résidentielle dans la mesure où elles ne n'induisent pas de nuisances pour le voisinage, qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elle n'occasionnent aucune insalubrité, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain et naturel.

2.3. En l'absence d'une opération d'ensemble et de la réalisation de la station d'épuration communale, seules sont autorisés:

Les installations et constructions à caractère technique nécessaires aux services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général dont les équipements d'infrastructure (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs,...) ,

II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.
- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
- L'accès à l'opération d'ensemble est défini par l'OAP, sa position devra être compatible avec ses orientations (pièce n°6).

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

Il est par ailleurs recommandé, pour le jardinage, de mettre en place un système de recueillement de l'eau de pluie, tel que citerne, bassin... afin de préserver la ressource en eau de la commune.

4-2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif est obligatoire pour toute construction générant des eaux usées. Les raccordements seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur et obtiendront l'accord des autorités compétentes.

4-3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par l'opération d'aménagement d'ensemble doivent être dirigées vers le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, les eaux pluviales seront résorbées sur l'assiette de l'opération d'aménagement d'ensemble ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...), après accord des autorités compétentes et à condition que des mesures soient prises pour en maîtriser le débit.

La réalisation et l'étude des dispositifs pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de l'opération ou des constructions est à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

4-4 Réseaux électriques et téléphoniques

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés et les lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être visibles sur la construction.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Les constructions seront implantées à l'alignement (limite du domaine public actuel ou projeté) ou en retrait d'au moins 1m.

6-2 Les saillies et surplomb sur le domaine public seront limités aux éléments de modénature usuels (appui encadrements de fenêtre, corniches, chaînage,...) et au débord de la toiture (dans la limite de 30cm).

6-3 Les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer aux extensions et surélévations, si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

6-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général. Celles-ci pourront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1m.

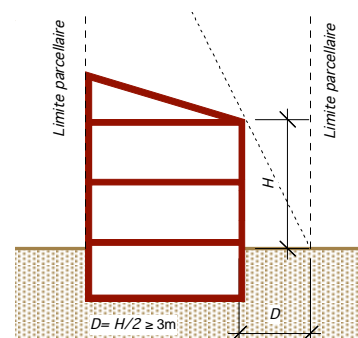
ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

7-1 les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait,

7-2 En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ($D=H/2$), avec un minimum de 3 mètres.

7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou construction à caractère technique nécessaires aux services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général. Celles-ci pourront être implantées en limite ou en retrait d'au moins 1m.



ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

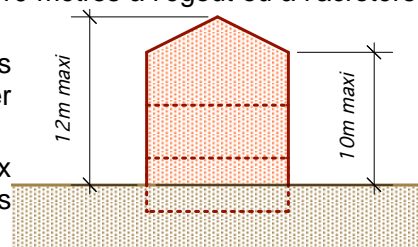
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, comptée en tout point à partir du niveau du sol naturel ou de la voirie publique, ne pourra excéder 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12m au faîtage.

10-2 Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur. Les mâts d'éoliennes ne pourront dépasser 12m.

10-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général.



ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappels : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11-1 Règle générale

Par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif.

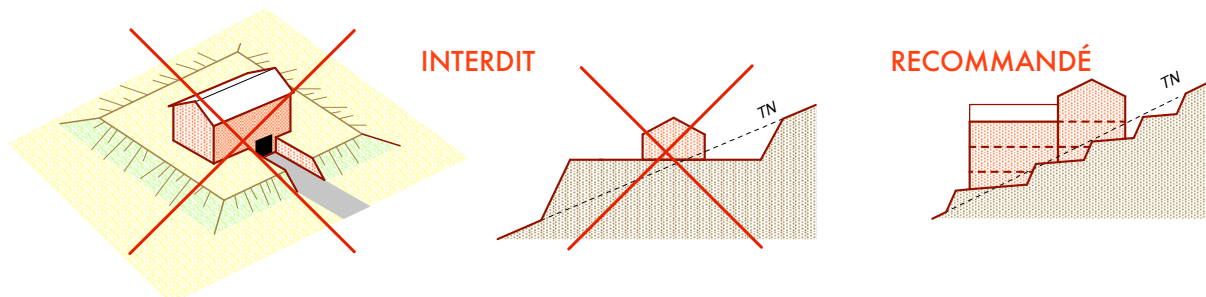
11-2 Réhabilitation de bâtiments traditionnels

L'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension. Toutefois une extension de facture contemporaine pourra être acceptée si elles s'intègre harmonieusement à la composition d'ensemble.

Les arcs, linteaux, jambages en pierre ne doivent pas être supprimés, ni retaillés, ni déplacés. Les nouveaux percements doivent tenir compte de l'ensemble de la façade: respecter les axes d'alignement des ouvertures, les dimensions et les proportions.

11-3 Terrassements - Implantation par rapport au terrain

Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction. Les enrochements cyclopéens et les tertres artificiels (voir schéma) sont interdits.



11-4 Façade

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes proche des pierres utilisées par les constructions anciennes. Les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

11-5 Les toitures

Les toitures du bâtiment principal seront de préférence revêtues de tuiles canal et à double pente. La pente des toitures ne dépassera pas 40% (sauf dans le cas de toitures courbes).

Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.

11-6 Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques ne devront pas être disgracieux depuis l'espace public. Ils devront être de préférence implantés sur les annexes, ne devront pas occuper plus d'une rangée sous faîtage ou à l'égout et ne couvriront pas plus de 30% de la surface du pan de toit sur lesquels ils s'implantent.

Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction. 11-8

11-7 Revêtements des voies et places de stationnement internes

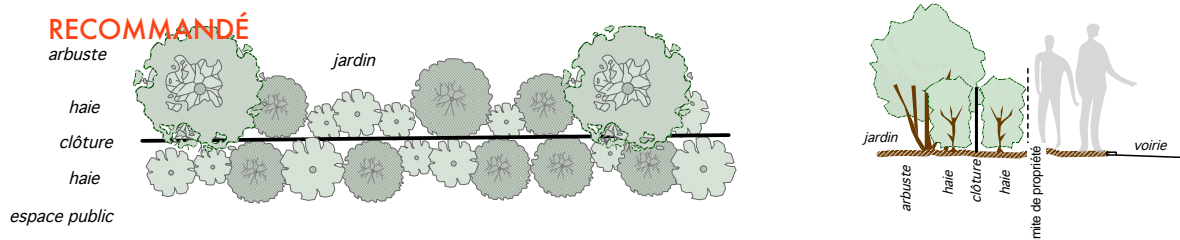
Les places de stationnement et la voirie interne seront de préférence perméables (sable stabilisé, surface enherbée, pavés au joints poreux...).

11-8 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires et il est conseillé de privilégier les clôtures végétales. Leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel.

Les murs en pierre seront conservés dans leur dimension et aspect. Leur surélévation ne sera pas permise. Les paires-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations.

Les haies vives seront composées d'espèces locales, mélangées d'espèces ornementales, qui seront disposées en quinconce. L'effet d'alignement est déconseillé. Les haies de conifères sont interdites. (voir l'article 1AU13).



ARTICLE 1AU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins de l'opération d'ensemble devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Il est exigé :

- Pour les constructions destinées à l'habitation : 2 places de stationnement par logement, sauf dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, où il n'est exigé qu'une place,
- Pour les constructions destinées aux bureaux, aux commerces et à l'artisanat: 2 places de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement pour 3 chambres et pour 5 couverts.

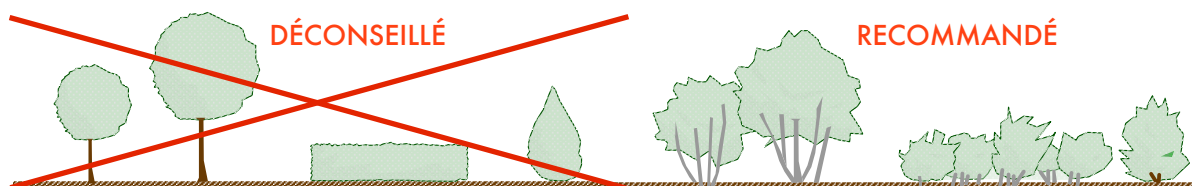
Constructions ou installations nécessaires aux services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.

ARTICLE 1AU 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

- L'opération d'ensemble devra réaliser des plantations d'accompagnement le long de la voie communale n°2, comme indiqués dans l'OAP.
- Les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible.
- 50% des espaces libres devront être traités en espaces verts.

- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront de préférence réalisées avec des essences indigènes, spontanées et variées, composées d'au moins 50 % d'espèces caduques. Les haies de conifères sont interdites.
- Les ports naturels sont recommandés (cépée, troncs multiples, forme libre...) et la taille devra



préserver la forme libre, la taille en rideau est déconseillée.

- Il est recommandé de planter des végétaux indigènes, tels que l'érable de Montpellier, le sorbier domestiques, le cornouiller sanguin, le fusain d'Europe....
- L'utilisation de plantes exotiques inadéquates en milieu rural telles que le cyprès de Leyland, le laurier-Cerise, les bambous, le thuya géant, robinier, renouée du Japon,... est déconseillée.

III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE

A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que celles nécessaires à des équipements collectifs, dès lors que ces dernières ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions d'habitation existantes ont la possibilité de s'étendre et de créer de petites annexes détachées et les constructions signalées dans les documents graphiques ont la possibilité de changer de destination. Il s'agit de constructions ayant une certaine valeur architecturale, proche de secteurs habités et dont le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (Voir annexe listant les constructions retenues).

Elle comprend les sous-secteur suivants :

- Ap, correspondant à des secteurs à protéger pour des raisons paysagères (piémont du village)
- At, correspondant à une zone de tourisme d'accueil hôtelier (auberge de la Plaine), enclavée en zone agricole.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A2.

1.2. Les centrales photovoltaïques qui ne seraient pas posés sur une construction sont interdits.

1.3. Interdictions liées à l'existence de risques naturels (inondation): voir TITRE II- DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES p12-14.

1.4. Interdictions liées à l'existence de risques technologiques (transport d'hydrocarbures): voir TITRE II- DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES p14-15.

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

2.1. Dispositions générales

2.1.1. Dans la zone Ap sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles n'accueillent pas du public.
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur agricole.
- Les aménagements extérieurs des constructions autorisées (notamment escalier, citerne ou bassin pour recueillir les eaux de pluies...) sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement et les clôtures.

2.1.2. Dans la zone A sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sols énumérées au §2.1.1.,
- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.
- Sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés (distances d'éloignement des tiers par exemple), les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation ou du bâtiment principal de manière à minimiser la consommation du foncier agricole, l'impact sur le parcellaire agricole et former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

- Les constructions neuves à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole de la zone et qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments d'exploitation.
- Seuls sont permis les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m et à condition d'être implantés à proximité de l'habitation principale, de l'équipement collectif ou du bâtiment d'activité ou d'hébergement.
- Le stationnement hors garage d'une caravane pendant plus de trois mois par an s'il s'agit du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur à condition que cela soit à proximité immédiate de celle-ci et qu'un traitement paysager (haies-vives...) en atténue la visibilité depuis l'extérieur de la parcelle.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
 - Le changement de destination des bâtiments désignés sur le document graphique du règlement (zonage) en habitation, bureau ou activité artisanale. *Il est rappelé que le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime (CDPENAF).*
 - L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions; mais sans compter les surfaces créées par changement de destination mentionnées à l'alinéa précédent ou les annexes mentionnées à l'alinéa suivant)
 - Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².
 - la restauration des bâtiments, dont il reste l'essentiel des murs porteurs et qui présentent un intérêt architectural sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et sans extension de l'emprise du bâti ancien (L.111-23).
- Les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

2.1.3. Dans la zone At sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sols énumérées au §2.1.1.
- l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à destination d'hébergement hôtelier, d'habitation et d'accueil du public.

2-2 Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels (inondation): voir TITRE II- DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES p12-14.

2-3 Conditions particulières liées au patrimoine naturel ou paysager

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs mentionnés ci-après et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent:

- **Éléments de paysage, sites à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme repérés sur le document graphique:**
 - ripisylve - haies bocagères - alignement d'arbres: voir dispositions générales.
 - pelouses sèches: voir dispositions générales

2-4 Conditions particulières liées au patrimoine bâti

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs mentionnés ci-après et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent:

- **Constructions patrimoniales à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L 151-19 repérés sur le document graphique :** voir dispositions générales

II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.
- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

Néanmoins, à défaut de réseau d'alimentation en eau à proximité de la future construction, une alimentation par captage pourra être admise à condition qu'il réponde aux normes en vigueur et aux besoins des constructions projetées.

Il est par ailleurs recommandé, pour le jardinage, de mettre en place un système de recueillement de l'eau de pluie, tel que citerne, bassin... afin de préserver la ressource en eau de la commune.

4-2 Eaux usées

La réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.

4-3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être dirigées vers le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...), après accord des autorités compétentes et à condition que des mesures soient prises pour en maîtriser le débit.

La réalisation et l'étude des dispositifs pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de l'opération ou des constructions est à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

4-4 Réseaux électriques et téléphoniques

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être apparents sur la construction.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

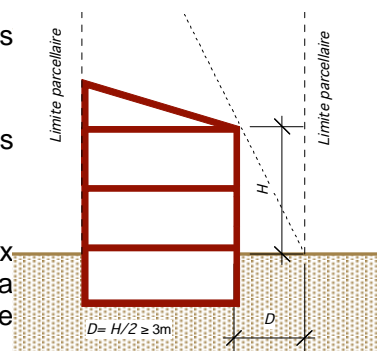
ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Les constructions doivent être implantées par rapport à l'axe des voies à au moins :

- 75 m de la RD 104 pour toutes les constructions
- 15 m des RD 537 et 591 pour les habitations, 10 m pour les autres constructions
- 8 m des autres voies pour toutes les constructions

6-2 Les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer aux extensions et surélévations, si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

6-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général. Celles-ci pourront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1m.



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

Les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

7-1 les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait,

7-2 En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ($D=H/2$), avec un minimum de 3 mètres.

7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général. Celles-ci pourront être implantées en limite ou en retrait d'au moins 1m.

7-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'extension des bâtiments existants, sous réserve de ne pas réduire le recul existant. L'extension se fera dans le prolongement de la construction existante.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Annexes à l'habitation: voir l'article 2.1.2. Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Annexes à l'habitation: voir l'article 2.1.2. Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.

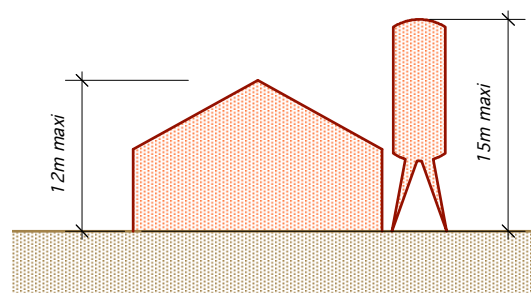
ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Pour les constructions à usage d'activité agricole la hauteur maximale, mesurée en tout point du terrain naturel ou de la voirie publique, est fixée à 12 mètres. Cette hauteur peut être portée à 15 mètres pour des éléments ponctuels de superstructure.

10-2 La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes à l'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 5 m.

10-3 La hauteur maximale des autres constructions comptée en tout point à partir du niveau du terrain naturel ou de la voirie publique, ne pourra excéder 9m au faîtage.

Toutefois, en cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.



10-4 la hauteur des bâtiments « restaurables », dont il reste l'essentiel des murs porteurs et qui présentent un intérêt architectural, sera identique à la hauteur d'origine.

10-5 Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur. Les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 12m de hauteur.

10-6 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappels : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11-1 Règle générale

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics et aux équipements collectifs.

11-2 Réhabilitation de bâtiments traditionnels

- **Cas général :** l'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension.

Toutefois une extension de facture contemporaine pourra être acceptée si elles s'intègre harmonieusement à la composition d'ensemble.

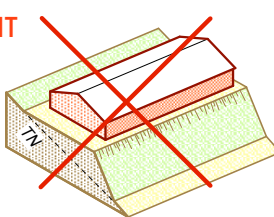
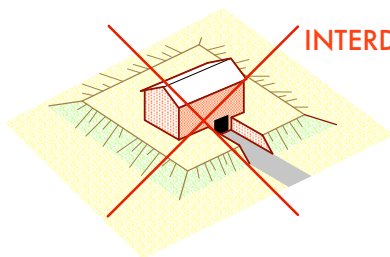
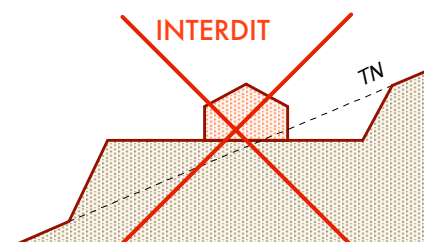
Les arcs, linteaux, jambages en pierre ne doivent pas être supprimés, ni retaillés, ni déplacés. Les nouveaux percements doivent tenir compte de l'ensemble de la façade: respecter les axes d'alignement des ouvertures, les dimensions et les proportions.

Les pierres de tailles avec appareillage régulier ne devront pas être enduits.

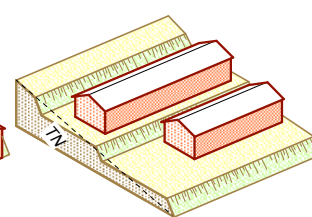
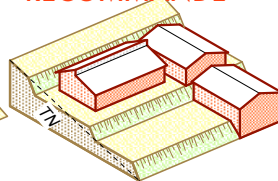
- **Constructions patrimoniales à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L 151-19 repérés sur le document graphique :** voir dispositions générales

11-3 Terrassements - Implantation par rapport au terrain

Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel et des prés en terrasses. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction. Les enrochements cyclopéens et les tertres artificiels sont interdits (voir schémas ci-contre).

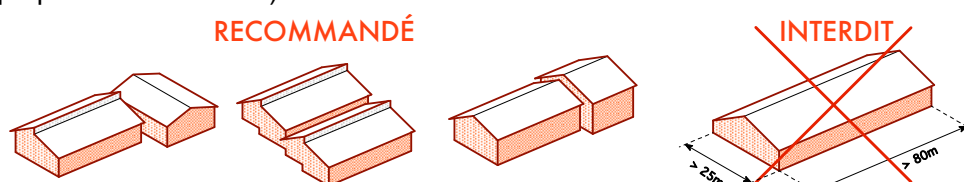


RECOMMANDÉ



11-3 Volumétrie

Bâtiments d'exploitation agricole: les bâtiments d'une longueur supérieure à 80m ou d'une largeur supérieure à 25m devront être décomposés en plusieurs corps de bâtiments (volumes attenants de proportions différentes).



11-4 Façade

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

Pour les bâtiments d'exploitation les bardages en bois sont recommandés et les bardages métalliques sont autorisés, à condition qu'ils soient laqués dans une teinte permettant une bonne insertion paysagère.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. Les couleurs, blanches ou vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade. Pour l'habitation, on privilégiera les teintes proche des pierres utilisées par les constructions anciennes. Pour les bâtiments d'exploitation on privilégiera les teintes neutres ou sombres.

11-5 Les toitures

Pour les bâtiments agricoles, les toitures seront de préférence en tuile canal, bois, bac acier ou aluminium laqués.

Les teintes des toitures seront dans le ton général des toitures environnantes, soit dans la teinte de gris et brun. Les teintes, vives, claires ou verte sont interdites.

Pour les constructions d'habitation, les toitures du bâtiment principal seront de préférence revêtues de tuiles canal et à double pente.

Pour tout type de construction:

- Les tôles ondulées en ciment gris laissés apparents et les revêtements bituminés sont interdites
- La pente des toitures ne dépassera pas 40% (sauf dans le cas de toitures rondes).

11-6 Extensions et annexes: les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain à condition qu'il s'harmonise avec la construction d'origine et son environnement.

11-7 Traitements des éléments techniques

Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade sous forme d'allège, de linteau ou d'auvent) ou aux aménagements extérieurs (murs de soutènement, terrasses).

Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction.

11-8 Revêtements des voies et places de stationnement internes

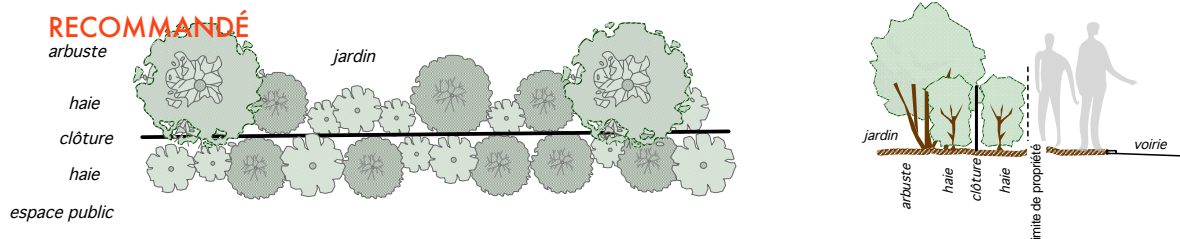
Les places de stationnement et la voirie interne seront de préférence perméables (sable stabilisé, surface enherbée, pavés au joints poreux...).

11-9 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires et il est conseillé de privilégier les clôtures végétales. Leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel.

Les murs en pierre seront conservés dans leur dimension et aspect. Leur surélévation ne sera pas permise. Les pares-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations.

Les haies vives seront composées d'espèces locales, mélangées d'espèces ornementales, qui seront disposées en quinconce. L'effet d'alignement est déconseillé. Les haies de conifères sont interdites. (voir l'article A13).



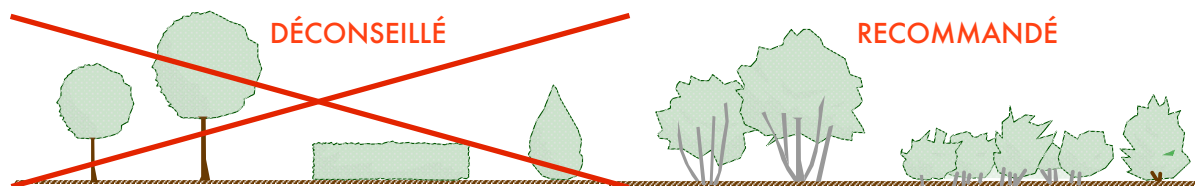
ARTICLE A 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Pour les constructions d'habitation :

- Les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible.
- Les pieds de façades seront de préférence enherbés ou plantés.
- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront de préférence réalisées avec des essences indigènes, spontanées et variées, composées d'au moins 50 % d'espèces caduques. Les haies de conifères sont interdites.
- Les ports naturels sont recommandés (cépée, troncs multiples, forme libre...) et la taille devra préserver la forme libre, la taille en rideau est déconseillée.



Pour les bâtiments agricoles:

- Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations.
- Le végétal ne devra pas servir d'écran à toute la construction mais principalement «casser» la perception d'un grand bâtiment dans le paysage. L'on privilégiera donc des masses ponctuelles de haies vives et de feuillus. Chaque projet de bâtiment agricole sera au moins accompagné par deux arbres de haute tige.



Pour tous les bâtiments:

- Il est recommandé de planter des végétaux indigènes, tels que l'érable de Montpellier, le sorbier domestique, le cornouiller sanguin, le fusain d'Europe....
- L'utilisation de plantes exotiques inadéquates en milieu rural telles que le cyprès de Leyland, le laurier-Cerise, les bambous, le thuya géant,... est déconseillée.

III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE VII- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Modification n°1 du PLU approuvée le 19 décembre 2017

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont permises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière

Les constructions d'habitation existantes ont la possibilité de s'étendre et de créer de petites annexes détachées et les constructions signalées dans les documents graphiques ont la possibilité de changer de destination. Il s'agit de constructions ayant une certaine valeur architecturale, proche de secteurs habités et dont le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (Voir annexe listant les constructions retenues).

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

- *Npep, secteur de taille et de capacité limitée (STECAL), destiné à accueillir une centrale de production d'énergie photovoltaïque*

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N2.

1.2. Interdictions liées à l'existence de risques naturels (inondation): voir TITRE II- DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES p12-14.

1.3. Interdictions liées à l'existence de risques technologiques (transport d'hydrocarbures): voir TITRE II- DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES p14-15.

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

2.1. Dispositions générales

2.1.1. Dans la zone N sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles n'accueillent pas du public.
- Les aménagements et constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière dans la limite de 100m² de surface de plancher par unité foncière, à l'exception des habitations et des installations classées pour l'environnement (ICPE).
- Seuls sont permis les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m et à condition d'être implantés à proximité de l'habitation principale, de l'équipement collectif ou du bâtiment d'activité ou d'hébergement.
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés, dont le parc de production d'énergie solaire photovoltaïque du sous-secteur Npep, ou contribuant à une mise en valeur agricole des espaces.
- Les clôtures et les aménagements extérieurs des constructions et installations autorisées, dont ceux nécessaires au parc de production d'énergie solaire photovoltaïque du sous-secteur Npep (notamment escalier, citerne ou bassin pour recueillir les eaux de pluies... sous réserve d'une bonne

insertion dans leur environnement) .

- Le stationnement hors garage d'une caravane pendant plus de trois mois par an s'il s'agit du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur à condition que cela soit à proximité immédiate de celle-ci et qu'un traitement paysager (haies-vives...) en atténue la visibilité depuis l'extérieur de la parcelle.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
 - Le changement de destination des bâtiments désignés sur le document graphique du règlement (zonage) en habitation, bureau ou activité artisanale. *Il est rappelé que le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. (CDPNS).*
 - L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² existant + extensions; mais sans compter les surfaces créées par changement de destination mentionnées à l'alinéa précédent ou les annexes mentionnées à l'alinéa suivant)
 - Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².
 - la restauration des bâtiments, dont il reste l'essentiel des murs porteurs et qui présentent un intérêt architectural sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et sans extension de l'emprise du bâti ancien (L.111-23).
- Les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- Dans le sous-secteur Npep sont aussi admis les occupations et utilisations du sol suivantes : les constructions, installations et équipements techniques liés et nécessaires au fonctionnement du parc de production d'énergie solaire photovoltaïque. La surface de plancher des locaux techniques admise est limitée à 150m².

2-2 Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels (inondation): voir TITRE II-DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES p12-14.

2-3 Conditions particulières liées au patrimoine naturel

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs mentionnés ci-après et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent:

- **Éléments de paysage, sites à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme repérés sur le document graphique:**
 - ripisylve - haies bocagères - alignement d'arbres: voir dispositions générales.
 - pelouses sèches: voir dispositions générales.

II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les accès des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.

- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

Néanmoins, à défaut de réseau d'alimentation en eau à proximité de la future construction, une alimentation par captage pourra être admise à condition qu'il réponde aux normes en vigueur et aux besoins des constructions projetées.

Il est par ailleurs recommandé, pour le jardinage, de mettre en place un système de recueillement de l'eau de pluie, tel que citerne, bassin... afin de préserver la ressource en eau de la commune.

4-2 Eaux usées

La réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.

4-3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être dirigées vers le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...), après accord des autorités compétentes et à condition que des mesures soient prises pour en maîtriser le débit.

La réalisation et l'étude des dispositifs pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de l'opération ou des constructions sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

4-4 Réseaux électriques et téléphoniques

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être apparents sur la construction.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

6-1 Les constructions doivent être implantées par rapport à l'axe des voies à au moins :

- 75 m de la RD 104 pour toutes les constructions
- 15 m des RD 537 et 591 pour les habitations, 10 m pour les autres constructions
- 8 m des autres voies pour toutes les constructions

6-2 Les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer aux extensions et surélévations, si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

6-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général. Celles-ci pourront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1m.

6.4. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux voies de dessertes internes du parc de production d'énergie solaire photovoltaïque.

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

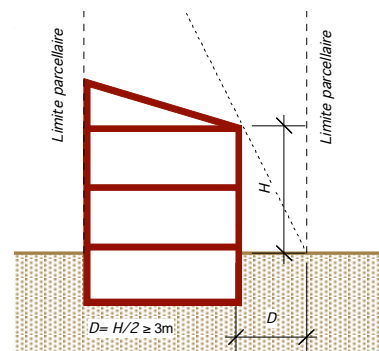
Les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

7-1 les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait,

7-2 En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ($D=H/2$), avec un minimum de 3 mètres.

7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général, ainsi qu'au parc de production d'énergie solaire photovoltaïque du sous-secteur Npep. Ces installations ou constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1m.

7-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'extension des bâtiments existants, sous réserve de ne pas réduire le recul existant. L'extension se fera dans le prolongement de la construction existante.



ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Annexes à l'habitation: voir l'article 2.1.2. Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Annexes à l'habitation: voir l'article 2.1.2. Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes à l'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 5 m.

Dans le sous-secteur la hauteur Npep la hauteur maximale des constructions des locaux techniques du parc de production d'énergie solaire photovoltaïque, comptée en tout point à partir du niveau du terrain naturel, ne pourra excéder 5m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions comptée en tout point à partir du niveau du terrain naturel ou de la voirie publique, ne pourra excéder 9m au faîtage.

Toutefois, en cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

10-2 la hauteur des bâtiments « restaurables », dont il reste l'essentiel des murs porteurs et qui présentent un intérêt architectural, sera identique à la hauteur d'origine.

10-2 Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur. Les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 12m de hauteur.

10-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux services publics équipements collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappels : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des

bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11-1 Règle générale

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées. Elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

11-2 Réhabilitation de bâtiments traditionnels

L'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension. Toutefois une extension de facture contemporaine pourra être acceptée si elles s'intègre harmonieusement à la composition d'ensemble.

Les arcs, linteaux, jambages en pierre ne doivent pas être supprimés, ni retaillés, ni déplacés. Les nouveaux percements doivent tenir compte de l'ensemble de la façade: respecter les axes d'alignement des ouvertures, les dimensions et les proportions.

Les pierres de tailles avec appareillage régulier ne devront pas être enduits.

11-3 Terrassements - Implantation par rapport au terrain

Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel et des prés en terrasses. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction. Les enrochements cyclopéens sont interdits

11-4 Façade

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes proche des pierres utilisées par les constructions anciennes. Les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

11-5 Les toitures

Les toitures du bâtiment principal seront de préférence revêtues de tuiles canal et à double pente. La pente des toitures ne dépassera pas 40% (sauf dans le cas de toitures courbes).

Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.

11-6 Extensions et annexes: les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain à condition qu'il s'harmonise avec la construction d'origine et son environnement.

11-7 Traitements des éléments techniques

Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade sous forme d'allège, de linteau ou d'auvent) ou aux aménagements extérieurs (murs de soutènement, terrasses).

Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction.

11-8 Revêtements des voies et places de stationnement internes

Les places de stationnement et la voirie interne seront de préférence perméables (sable stabilisé,

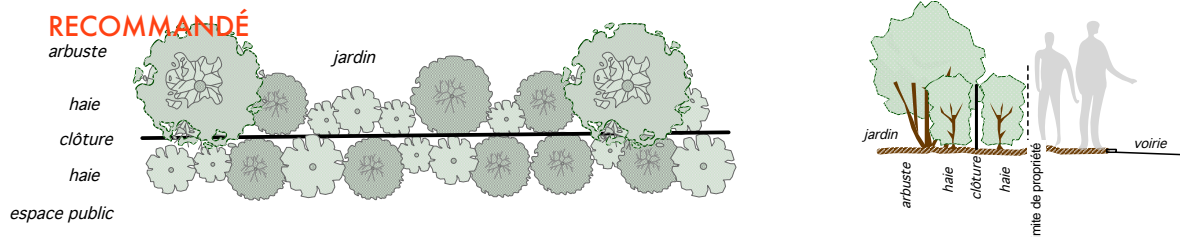
surface enherbée, pavés au joints poreux...).

11-9 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires et il est conseillé de privilégier les clôtures végétales. Leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel.

Les murs en pierre seront conservés dans leur dimension et aspect. Leur surélévation ne sera pas permise. Les paires-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations.

Les haies vives seront composées d'espèces locales, mélangées d'espèces ornementales, qui seront disposées en quinconce. L'effet d'alignement est déconseillé. Les haies de conifères sont interdites. (voir l'article N13).

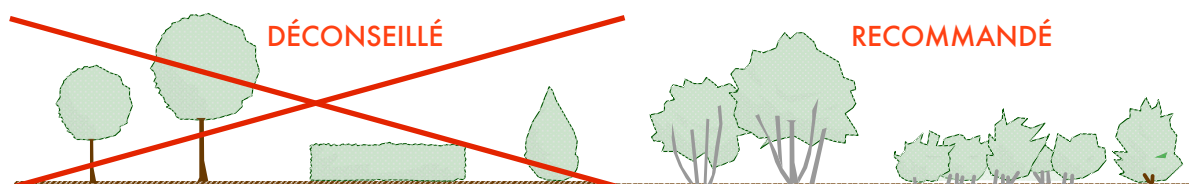


ARTICLE N 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

- Les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible.
- Les pieds de façades seront de préférence enherbés ou plantés.
- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront de préférence réalisées avec des essences indigènes, spontanées et variées, composées d'au moins 50 % d'espèces caduques. Les haies de conifères sont interdites.
- Les ports naturels sont recommandés (cépée, troncs multiples, forme libre...) et la taille devra préserver la forme libre, la taille en rideau est déconseillée.



- Il est recommandé de planter des végétaux indigènes, tels que l'érable de Montpellier, le sorbier domestiques, le cornouiller sanguin, le fusain d'Europe....
- L'utilisation de plantes exotiques inadéquates en milieu rural telles que le cyprès de Leyland, le laurier-Cerise, les bambous, le thuya géant,... est déconseillée.

III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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