



Plan Local d'Urbanisme



Prescription : 02/12/2015

11/04/2018

Arrêt : 08/09/2020

Approbation **29/06/2021**



3. Règlement (*pièce écrite*)



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.16.115
Juin
2021

SOMMAIRE

<i>SOMMAIRE</i>	<i>1</i>
<i>NOTICE D'UTILISATION</i>	<i>3</i>
<i>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</i>	<i>5</i>
<i>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS À RISQUES</i>	<i>11</i>
<i>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</i>	<i>15</i>
<i>ZONE UA</i>	<i>17</i>
<i>ZONE UD</i>	<i>23</i>
<i>ZONE UE</i>	<i>29</i>
<i>ZONE UI</i>	<i>33</i>
<i>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</i>	<i>37</i>
<i>ZONE AUo</i>	<i>39</i>
<i>ZONE AU</i>	<i>47</i>
<i>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</i>	<i>49</i>
<i>ZONE A</i>	<i>51</i>
<i>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</i>	<i>57</i>
<i>ZONE N</i>	<i>59</i>
<i>TITRE VI - DÉFINITIONS</i>	<i>65</i>
<i>TITRE VII - ANNEXES</i>	<i>75</i>
<i>Annexe 1 : Espaces boisés classés</i>	<i>77</i>
<i>Annexe 2 : Emplacements réservés</i>	<i>79</i>
<i>Annexe 3 : Servitude conventionnelle au profit de l'État concernant l'ancienne décharge située quartier La Garrigue</i>	<i>81</i>

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE RÈGLEMENT DU P.L.U. ?

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique.

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 du Code de l'urbanisme. A ces fins, Le règlement délimite graphiquement les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Le titre I du règlement écrit du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Le titre II détermine les prescriptions qui s'appliquent dans les secteurs soumis à des risques.

Les titres III, IV, V et VI déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1 Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.
- 2 Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UAa, UD, UDa, UE, Ui, Uiv, Uiva, AUo, AU, AUe, A, Aa, Ae, Ar, N et Np).
- 3 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
 - UA pour UA, UAa,
 - UD pour UD, UDa,
 - UE pour UE,
 - Ui pour Ui, Uiv, Uiva,
 - US pour US,
 - AUo pour AUo,
 - AU pour AU, AUe
 - A pour A, Aa, Ae, Ar
 - N pour N et Np.
- 4 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **des prescriptions qui ne sont pas exclusives les unes des autres**. Les limites qu'elles déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

5 Pour chacune des zones, le règlement peut fixer des règles concernant :

I- L'affectation des sols et la destination des constructions :

I.1- **en interdisant** certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destination ;

I.2- **en soumettant à conditions particulières** certains types d'activité ou les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations ;

I.3- en prévoyant des règles favorisant la mixité sociale et fonctionnelle ;

II- Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :

II.1- volumétrie et d'implantation des constructions ;

II.2- qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;

II.3- traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ;

III- Le Stationnement

IV- Les équipements et réseaux :

IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées ;

IV.2- Desserte par les réseaux ;

6 Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.

7 Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :

- Les documents graphiques du règlement du P.L.U. qui mentionnent d'autres dispositions telles que les Emplacements Réservés, les espaces protégés, les secteurs réservés pour des programmes de logements etc ...
- Les Orientations d'Aménagement et de programmation qui définissent notamment les principes d'aménagement et d'urbanisme des secteurs concernés.
- L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles R 151-9 à R 151-50 du Code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **ROCHEGUDE**.

2 - EFFETS RESPECTIFS DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET RÈGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 Les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-26 et 111-27 du Code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

Article R 111-2 refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-4 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-26 prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-27 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

4 Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement graphique du P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

- 1) Les zones urbaines dites " **zones U** ", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- 2) Les zones à urbaniser dites " **zones AU** ", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

- 3) Les zones agricoles dites " **zones A** ", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- 4) Les zones naturelles et forestières dites " **zones N** ", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues..

4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

> Destinations et sous-destinations de constructions :

5 Destinations	20 Sous-destinations :
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, Exploitation forestière
Habitation	Logement Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hébergement hôtelier et touristique, Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Salles d'art et de spectacles, Équipements sportifs, Autres équipements recevant du public ;
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, Entrepôt, Bureau, Centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

> Travaux, installations et aménagements :

- les clôtures
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- • aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - golf
 - terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
 - parcs d'attractions,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
 - les carrières,
 - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
 - les aires d'accueil des gens du voyage,
 - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
 - les démolitions,
 - les coupes et abattages d'arbres,
 - les défrichements,

Il faut ajouter à cela les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction et changement de destination).

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. article L 152-3 du Code de l'urbanisme). En outre, ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L.152-4, L.152-5 et L.152-6 du Code de l'urbanisme.

6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'aménagement ou l'extension des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

7 - RAPPELS

1. Les clôtures (autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière) sont soumises à déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal en date du 28/08/2012 (Article R.421-12 du Code de l'urbanisme)
2. Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement, sont soumis à déclaration préalable (Article R.421-17 du Code de l'urbanisme)
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, en application des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
5. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir, à l'exception de celles situées dans le périmètre de protection d'un monument historique (conformément aux articles R 421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

8 – ENSEIGNES

Les façades des bâtiments pourront recevoir des enseignes non lumineuses de dimension modeste. Les enseignes à éclairage indirect sont admises (caissons lumineux, etc.). Dans tous les cas, l'ensemble des enseignes devra être conçu comme une partie intégrante du projet architectural du bâtiment, sans dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.

L'installation d'une enseigne non lumineuse pourra également être prévue sur l'un ou sur les deux murs encadrant le portail d'accès et sans que celle-ci ne dépasse la hauteur du mur.

Les panneaux 4 par 3 (pré enseigne), les enseignes sur poteaux ou sur le toit du bâtiment, ainsi que les totems sont interdits.

9 – PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES OU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS

Dans ces périmètres, s'applique la servitude de protection des abords qui soumet toute modification à avis ou accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Cet accord pourra comprendre des prescriptions de l'ABF, qui s'appliqueront en plus et en priorité aux dispositions du règlement du PLU.

10 – ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23

Il s'agit d'une part des éléments du patrimoine (bâtiments patrimoniaux, calvaires, chapelles, fontaine, arbres remarquables..) et des éléments d'intérêt écologique et paysager (boisements) repérés par une trame sur les documents graphiques.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable et les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Pour les éléments bâtis : ils ne doivent pas être détruits, et toute intervention sur ces derniers devra respecter leurs caractéristiques architecturales.
- Pour les arbres remarquables : l'abattage de ces arbres isolés est interdit sauf pour motif de sécurité ou sanitaire
- Pour les espaces boisés : au moins 20 % des parcelles bâties ou à bâtir doivent être maintenus en espaces boisés (avec des essences locales) et le défrichage est limité aux stricts besoins des occupations du sol autorisées.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS À RISQUES

I – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS INONDATION DU BASSIN VERSANT DU LEZ

Un P.P.R.N. Inondation lié à la Riaille et au Béal a été approuvé par arrêté préfectoral le 18 décembre 2006. Il s'impose à la Commune de ROCHEGUDE au titre des servitudes d'utilité publique et est joint en annexe au présent P.L.U.

Le périmètre concerné par le P.P.R.N. Inondation est reporté à titre indicatif sur le règlement graphique du P.L.U.

Il faut se reporter au document du P.P.R.N. Inondation lui-même pour disposer des périmètres et du règlement opposables.

Dans ces secteurs de risques, le règlement du P.P.R.N. Inondation s'applique **en plus** de celui du P.L.U..

II – AUTRES RISQUES INONDATION

Des débordements ponctuels liés au ruissellement des eaux pluviales ont été constatés et reportés sur les documents graphiques du P.L.U..

Dans ces secteurs, les constructions nouvelles sont interdites.

III – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INCENDIE DE FORÊT

Le P.P.R. Incendie de Forêt du massif d'Uchaux a été approuvé par arrêté interdépartemental du 30 septembre 2011 et du 10 octobre 2011 par les préfets de Vaucluse et de la Drôme. Il a fait ensuite l'objet de 2 procédures de modification adoptées le 13/09/2013 et le 26/03/2018.

Il s'impose à la Commune de ROCHEGUDE au titre des servitudes d'utilité publique et est joint en annexe au présent P.L.U.

Le périmètre concerné par le P.P.R.I.F. est reporté à titre indicatif sur le règlement graphique du P.L.U.

Il faut se reporter au document du P.P.R.I.F. lui-même pour disposer des périmètres et du règlement opposables.

Dans ces secteurs de risques, le règlement du P.P.R.I.F. s'applique **en plus** de celui du P.L.U.

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

La commune de ROCHEGUDE est traversée par deux canalisations de transport de matières dangereuses : l'oléoduc ODC1 et la branche B1 du pipeline Méditerranée-Rhône.

Des servitudes d'utilité publique ont été instituées par arrêté préfectoral 26-2018-10-03-26 du 03/10/2018 pour la prise en compte de la maîtrise des risques autour de ces canalisations de transport de matières dangereuses.

Il faut se reporter au plan des servitudes figurant en annexe au PLU pour connaître le périmètre concerné et à l'arrêté préfectoral mentionné pour disposer des prescriptions applicables dans ce périmètre.

V – RISQUE SISMIQUE

La commune de ROCHEGUDE est située en zone de sismicité 3 (modérée) selon le décret du 22 octobre 2010.

Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite "à risque normal" situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5.

Des mesures préventives spécifiques doivent en outre être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de catégorie IV pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond au village ancien et ses extensions immédiates. Elle a une vocation d'habitat, de services et d'activités compatibles avec l'habitat.

Un secteur UAa est distingué dans lequel la hauteur des constructions nouvelles est limitée à 8 mètres.

La zone UA est en partie concernée par :

- des risques d'inondation identifiés dans le PPRN Inondation,
- des risques d'incendie de forêt identifiés dans le PPR Incendie de Forêt.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf dispositions contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination : - d'exploitation agricole et forestière sauf celles admise au paragraphe I.2,
 - d'industrie,
 - d'entrepôt,
 - de commerce de gros.
- Les activités présentant des nuisances visuelles, olfactives ou sonores incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux, ...).
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.

En outre, le long des linéaires de rue repérés sur le document graphique au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage d'artisanat ou commerce de détail est interdit.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Les constructions à destination de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et commerce de détail et de bureau, à condition que le bâtiment soit de type traditionnel (maçonnerie enduite) et que l'activité ne présente pas de nuisances visuelles, olfactives ou sonores incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- L'aménagement et l'extension des caves viticoles existantes, sous réserve d'être compatibles avec le voisinage et la vocation d'habitat de la zone.
- Les piscines et leurs annexes techniques, sous réserve qu'elles soient construites sur une unité foncière support d'une construction à usage d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé et de ne pas compromettre la stabilité du sol. Les exhaussements ne pourront être réalisés qu'avec des matériaux issus du terrain support du projet.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Une façade au moins des constructions édifiées dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur doit être implantée à l'alignement.
Si cette façade n'occupe pas la totalité de l'alignement, elle doit être prolongée par un mur en pierres de pays jointées apparentes ou revêtu d'un enduit traditionnel, d'une hauteur comprise entre 1,6 et 1,8 m, de manière à produire un front bâti continu le long de l'alignement.
Ces dispositions ne sont pas exigées pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'un volume existant situé en retrait de l'alignement.
- Les constructions peuvent être implantées :
 - soit en limite séparative,
 - soit en retrait des limites séparatives : dans ce cas la distance par rapport à la limite doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment à l'égout, avec un minimum de 3 m.
 Ces dispositions ne sont pas exigées pour l'aménagement ou la reconstruction d'un volume existant et ne respectant pas ces règles.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.
- L(es) ensemble(s) bâti(s) doit(vent) constituer un tout architectural. Les constructions annexes peuvent être disjointes des volumes principaux à condition que leur aspect extérieur soit en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 1 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places et à au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.
- -La hauteur des constructions doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes ou en vis-à-vis. Dans le **secteur UAa**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres.
La hauteur est mesurée verticalement par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.
- Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel :
 - a) Implantation :
La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.
Sauf exhaussement du sol de l'ensemble de l'unité foncière support de la construction au niveau des terrains voisins, les constructions sur butte sont interdites.
 - b) Orientation :
Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.
 - c) Volumes :
Les constructions à usage d'habitation seront de conception et de formes simples.

II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles alternatives pour adapter la règle au contexte en lien avec les bâtiments contigus :

La règle d'implantation à l'alignement définie au chapitre précédent II.1 peut ne pas être appliquée pour un projet de construction en continuité d'une construction voisine, elle-même en retrait, à condition de s'implanter avec le même retrait.

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Aspect général et façades :

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, fausses pierres, ..., sont interdites.
- Les couleurs tranchant sur la tonalité environnante : couleurs vives, saturées et brillantes notamment, sont interdites. Des couleurs mates devront être utilisées de préférence.
- Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être conçus dans les mêmes matériaux que les façades.
- La maçonnerie devra relever d'une certaine unité avec le bâti ancien voisin (pierres de pays apparentes ou enduits traditionnels).
- Les enduits de finition doivent être de couleur neutre et être de préférence grattés. En rénovation de bâtiments anciens, ils seront réalisés avec un mortier bâtard (sable + chaux + ciment blanc).
- Les façades en bois sont autorisées à condition que le bâtiment concerné soit certifié aux normes de la HQE¹ et qu'elles présentent un aspect lisse.
- L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...
- Les volets seront de couleur monochrome.
- Les menuiseries seront en bois ou auront l'aspect du bois (alu ou autre matériau).

Ouvertures :

- Elles devront être plus hautes que larges. A l'exception des baies de passage, le rapport de la hauteur sur la largeur des ouvertures doit être supérieur ou égal à 1,35.

Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les pentes de toiture seront comprises entre 25 et 30%.
- Les toitures seront couvertes de tuiles anciennes ou canal dans les teintes traditionnelles locales (rouges ou ocre).
- L'égout sera traité traditionnellement en génoise. Les génoises seront réalisées à l'ancienne, avec deux rangs de tuiles et sans entablement visible. Les génoises préfabriquées sont interdites.
- Les ouvertures sont admises dans le plan du toit.

Pour des constructions certifiées aux normes de la Haute qualité environnementale des toitures dérogeant à ces règles seront admises (type toiture végétalisée).

Dans le cas d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture, ceux-ci doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

Détails de couverture :

- Ne pas introduire d'éléments étrangers à l'architecture locale (chiens assis, etc.....).

Pour les autres constructions (agricole, activité, ...) :

- Les pentes de toiture seront comprises entre 20 et 30%.
- La couleur des toitures devra permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

¹ HQE : Haute Qualité Environnementale

- Dans le cas d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture, ceux-ci doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

Annexes aux habitations :

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

Si l'habitation comporte des génoises, l'égout des pans de toit supportés par des murs pleins maçonnés ou en pierres sera traité en génoise (sauf pour les vérandas).

Les annexes avec bardage bois ou en bois sont autorisées, à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m² et que leurs faces soit rabotées. Dans ce cas, les toitures en tuiles et les génoises ne sont pas obligatoires et la pente des toits sera comprise entre 15 et 30 %.

Les annexes avec bardage métallique sont interdites.

Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

En cas d'implantation des constructions en retrait par rapport à l'alignement, les murs de clôture devront être implantés à l'alignement et soit revêtus d'un enduit traditionnel, soit réalisés en pierres de pays jointées apparentes, avec une hauteur comprise entre 1,6 et 1,8 m.

Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs de risque inondation, où les clôtures en murs pleins sont interdites.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

Equipements liés aux énergies renouvelables) :

L'utilisation de capteurs solaires en mur trombe ou en toiture est autorisée à condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture.

II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local, en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- La haie uniforme, composée uniquement de cyprès, thuyas ou de lauriers-palmes, est interdite : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.
- Les clôtures devront être conçues de manière à permettre le passage des eaux pluviales.

II.4-- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles suivantes :

- Constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de planchers avec un minimum de 2 places par logement. L'accès à la voie publique depuis ces places ne devra pas nécessiter le déplacement de plus d'un véhicule.
- Constructions à usage de bureaux, services ou commerces : 2 places de stationnement par activité. Toutefois, pour les bâtiments existants ne disposant pas initialement du nombre de places requis, il ne sera pas exigé de place supplémentaire.
- Hôtels : 1 place de stationnement par chambre.

III- Équipements et réseaux

III.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les garages individuels ouvrant directement sur le domaine public pourront être interdits selon l'avis du service gestionnaire de la voirie.

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

III.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.
- Au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :
 - Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.
 - Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au collecteur par dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
 - Les effluents qui, par leur nature ou leur composition ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R1331-2 du Code de la santé publique, il est aussi interdit sur la voie publique.
- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :
 - Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.
 - Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé posé en façade.
 - Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain et devront intégrer un fourreau pour permettre un raccordement futur à la fibre optique.
 - Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs des constructions ou dans les clôtures.

Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :
 - au milieu naturel chaque fois que possible,
 - sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les dispositifs de rétention des eaux de pluie présenteront les caractéristiques suivantes (sauf en cas d'impossibilité technique) :

- aménagement d'un espace ou d'une noue paysagée, d'un bassin, citerne, ou autre, d'une contenance minimale de 15 m³ pour une surface imperméabilisée totale (toitures, terrasses, chemins goudronnés et autres) inférieure ou égale à 300 m² ;
- au-delà de 300 m² de surface imperméabilisée, la capacité de rétention sera augmentée de 10 m³ par tranche de 200 m² étanchés ;
- chaque système de rétention devra être placé de manière à recevoir par gravité l'ensemble des eaux provenant des surfaces imperméabilisées et être équipé d'un dispositif de fuite équivalent à un tuyau de diamètre 80 mm, positionné au point bas du dispositif de rétention.

Nota : Le volume de rétention minimal indiqué correspond à un volume qui ne doit jamais être en eau en dehors des épisodes pluvieux. Ce volume de rétention ne peut donc pas être utilisé pour l'arrosage ou des usages domestiques.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

ZONE UD

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond aux extensions de l'urbanisation, principalement caractérisée par un tissu urbain de type pavillonnaire.

Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités de services compatibles avec l'habitat.

Un secteur UDa est distingué, correspondant aux quartiers non desservis par l'assainissement collectif.

La zone UD est en partie concernée par :

- des risques d'inondation identifiés dans le PPRN Inondation,
- des risques d'inondation liés au ruissellement,
- des risques d'incendie de forêt identifiés dans le PPR Incendie de Forêt.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UD, sauf dispositions contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière,
 - d'industrie,
 - d'entrepôt,
 - de commerce de gros.
- Les activités présentant des nuisances visuelles, olfactives ou sonores incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux, ...).
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légère de loisirs.
- Les éoliennes.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Les constructions à destination de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et commerce de détail et de bureau, à condition que le bâtiment soit de type traditionnel (maçonnerie enduite) et que l'activité ne présente pas de nuisances visuelles, olfactives ou sonores incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les piscines et leurs annexes techniques, sous réserve qu'elles soient construites sur une unité foncière support d'une construction à usage d'habitation.
- Les aires de jeux et de sport ouverts au public sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux environnants,
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction ou un aménagement autorisée et de ne pas compromettre la stabilité du sol. Les exhaussements ne pourront être réalisés qu'avec des matériaux issus du terrain support du projet.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent s'implanter :
 - soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques,
 - soit avec un recul minimum de 3 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

SAUF par rapport à la RD8 dans la partie nord de la zone UD du Lauron, où les constructions doivent respecter le recul indiqué sur le plan ci-après :



Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements et extensions de bâtiments existants, à condition de ne pas réduire la marge de recul ou de s'implanter à l'alignement.

Clôtures : à l'exception du décroché lié à la réalisation d'un parking privatif non clos, les clôtures en limite de terrain devront être implantées à l'alignement actuel ou futur.

- Les constructions peuvent être implantées :
 - soit en limite séparative,
 - soit en retrait des limites séparatives : dans ce cas la distance par rapport à la limite doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment à l'égout, avec un minimum de 3 m.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour l'aménagement ou la reconstruction d'un volume existant et ne respectant pas ces règles.

Ces dispositions s'appliquent y compris aux limites séparatives à l'intérieur d'un lotissement ou pour plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.
- L(es)ensemble(s) bâti(s) doit(vent) constituer un tout architectural. Les constructions annexes peuvent être disjointes des volumes principaux à condition que leur aspect extérieur soit en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les bassins des piscines peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus et doivent être implantés à au moins 2 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places et à au moins 2 m par rapport aux limites séparatives.
- L'emprise au sol des bâtiments (y compris piscine) ne doit pas dépasser 30% de la superficie du terrain support des constructions.

- Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions est limitée à 8 m. L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.
La hauteur est mesurée verticalement par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.
- Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel
 - a) Implantation :
La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.
Sauf exhaussement du sol de l'ensemble de l'unité foncière support de la construction au niveau des terrains voisins, les constructions sur butte sont interdites.
 - b) Orientation :
Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.
 - c) Volumes :
Les constructions à usage d'habitation seront de conception et de formes simples.

II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles alternatives pour adapter la règle au contexte en lien avec les bâtiments contigus :

Les règles d'implantation par rapport aux voies et places, définies au chapitre précédent II.1, peuvent ne pas être appliquées pour un projet de construction en continuité d'une construction voisine, elle-même ne respectant pas ces règles, à condition de s'implanter avec le même retrait.

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Aspect général et façades :

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, fausses pierres,..., sont interdites.
- Les couleurs tranchant sur la tonalité environnante : couleurs vives, saturées et brillantes notamment) sont interdites. Des couleurs mates devront être utilisées de préférence.
- Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être conçus dans les mêmes matériaux que les façades.
- La maçonnerie devra relever d'une certaine unité avec le bâti ancien voisin (pierres de pays apparentes ou enduits traditionnels).
- Les enduits de finition doivent être de couleur neutre et être de préférence grattés. En rénovation de bâtiments anciens, ils seront réalisés avec un mortier bâtard (sable + chaux + ciment blanc).
- Les façades en bois sont autorisées à condition que le bâtiment concerné soit certifié aux normes de la HQE (Haute Qualité Environnementale) et qu'elles présentent un aspect lisse.
- L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...
- Les volets seront de couleur monochrome.

Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les pentes de toiture seront comprises entre 25 et 30%.
- Les toitures seront couvertes de tuiles anciennes ou canal dans les teintes traditionnelles locales (rouges ou ocre).
- L'égout sera traité traditionnellement en génoise. Les génoises seront réalisées à l'ancienne, avec deux rangs de tuiles et sans entablement visible. Les génoises préfabriquées sont interdites.
- Les ouvertures sont admises dans le plan du toit.

Pour des constructions certifiées aux normes de la Haute qualité environnementale des toitures dérogeant à ces règles seront admises (type toiture végétalisée).

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas et pergolas.

Dans le cas d'installation de panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture, ceux-ci doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

Détails de couverture : Ne pas introduire d'éléments étrangers à l'architecture locale (chiens assis, etc.....).

Pour les autres constructions (agricole, activité ...) :

- Les pentes de toiture seront comprises entre 20 et 30%.
- La couleur des toitures devra permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.
- Dans le cas d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture, ceux-ci doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

Annexes aux habitations :

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

Si l'habitation comporte des génoises, l'égout des pans de toit supportés par des murs pleins maçonnés ou en pierres sera traité en génoise (sauf pour les vérandas).

Les annexes avec bardage bois ou en bois sont autorisées, à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m² et que leurs faces soit rabotées. Dans ce cas, les toitures en tuiles et les génoises ne sont pas obligatoires et la pente des toits sera comprise entre 15 et 30 %.

Les annexes avec bardage métallique sont interdites.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive constituée d'essences locales variées,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m surmonté d'un grillage ou d'une grille en fer forgé (à condition d'être sobre et de présenter un plan vertical sans galbe ou saillie),
- soit d'un grillage,

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

Ces clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie vive d'essences locales variées.

Aucun dispositif occultant ne pourra doubler ou compléter les grilles ou grillages, à l'exception de végétaux.

En outre, pour les clôtures en bordure d'espaces publics, sont admis les murs pleins d'une hauteur maximum de 1,8 m en prolongement du portail sur une longueur de 4 mètres au maximum de chaque côté de celui-ci.

La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites pour tous les éléments constitutifs des clôtures. Les murs autorisés (murs bahuts de 0,8 m maximum et murs en prolongement du portail sur 4 m maximum), pourront être réalisés sous forme de gabions à condition qu'ils soient constitués de galets ou de pierres de pays de coloris traditionnels.

Équipements liés aux énergies renouvelables :

L'utilisation de capteurs solaires en mur trombe ou en toiture est autorisée à condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture.

II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- 20 % au moins des parcelles support des constructions, doivent être végétalisés.
- Les déboisements devront être limités aux besoins des occupations du sol et aux prescriptions éventuelles du Plan de prévention des risques d'incendie de forêt.
- Les plantations de résineux sont proscrites.
- Les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- La haie uniforme, composée uniquement de cyprès, thuyas ou de lauriers-palmes, est interdite : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.
- Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux pluviales.

II.4-- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles suivantes :

- Constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de planchers avec un minimum de 2 places par logement. L'accès à la voie publique depuis ces places ne devra pas nécessiter le déplacement de plus d'un véhicule.
- Constructions à usage de bureaux ou de services : La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de planchers du bâtiment.
- Constructions à usage de commerce : La surface affectée au stationnement doit être égale à 60 % au moins de la surface de vente ou d'exposition.
- Hôtels et restaurants : - 1 place de stationnement par chambre,
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Établissements scolaires : Maternelle et école primaire : 2 places par classe.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

III- Équipements et réseaux

III.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les garages individuels ouvrant directement sur le domaine public pourront être interdits selon l'avis du service gestionnaire de la voirie.

Les accès doivent être aménagés de manière à laisser un trapèze de dégagement non clos pour deux véhicules, devant l'entrée, en dehors de la voie publique (sauf cas d'impossibilité technique).

III.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.
- au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :
 - Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.
 - Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au collecteur par dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
 - Les effluents qui, par leur nature ou leur composition ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R1331-2 du Code de la santé publique, il est aussi interdit sur la voie publique.

En secteur UDa, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

- aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :
 - Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.
 - Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.
 - Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain et devront intégrer un fourreau pour permettre un raccordement futur à la fibre optique.
 - Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs des constructions ou dans les clôtures.

Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les constructions devront être équipées d'un dispositif de rétention des eaux de pluie présentant les caractéristiques suivantes :

- aménagement d'un espace ou d'une noue paysagée, d'un bassin, citerne, ou autre, d'une contenance minimale de 15 m³ pour une surface imperméabilisée totale (toitures, terrasses, chemins goudronnés et autres) inférieure ou égale à 300 m² ;
- au-delà de 300 m² de surface imperméabilisée, la capacité de rétention sera augmentée de 10 m³ par tranche de 200 m² étanchés ;
- chaque système de rétention devra être placé de manière à recevoir par gravité l'ensemble des eaux provenant des surfaces imperméabilisées et être équipé d'un dispositif de fuite équivalent à un tuyau de diamètre 80 mm, positionné au point bas du dispositif de rétention.

Nota : Le volume de rétention minimal indiqué correspond à un volume qui ne doit jamais être en eau en dehors des épisodes pluvieux. Ce volume de rétention ne peut donc pas être utilisé pour l'arrosage ou des usages domestiques.

Le rejet calibré est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible,
- sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

ZONE UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine réservée aux équipements d'intérêt collectifs et services publics.

La zone UE est en partie concernée par :

- des risques d'inondation identifiés dans le PPRN Inondation,
- des risques d'incendie de forêt identifiés dans le PPR Incendie de Forêt.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UE, sauf dispositions contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination : - d'exploitation agricole et forestière,
 - d'habitation,
 - de commerce et activités de services,
 - d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- Les installations classées non mentionnées au paragraphe I.2.
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux).
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé et de ne pas compromettre la stabilité du sol.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions peuvent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies et places,
 - soit en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places,SAUF pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas aggraver le non-respect ;
- Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment à l'égout avec un minimum de 3 m (la distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté).

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.
- La hauteur des constructions est limitée à 10 m au sommet. *La hauteur est mesurée verticalement par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.*
- Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel
 - a) Implantation :
La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.
Sauf exhaussement du sol de l'ensemble de l'unité foncière support de la construction au niveau des terrains voisins, les constructions sur butte sont interdites.
 - b) Orientation :
Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Aspect général et façades

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, fausses pierres, ..., sont interdites.
- Les couleurs tranchant sur la tonalité environnante : couleurs vives, saturées et brillantes notamment sont interdites. Des couleurs mates devront être utilisées de préférence.
- Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être conçus dans les mêmes matériaux que les façades.
- La maçonnerie devra relever d'une certaine unité avec le bâti ancien voisin (pierres de pays apparentes ou enduits traditionnels).
- Les enduits de finition doivent être de couleur neutre et être de préférence grattés. En rénovation de bâtiments anciens, ils seront réalisés avec un mortier bâtard (sable + chaux + ciment blanc).
- Les façades en bois sont autorisées à condition que le bâtiment concerné soit certifié aux normes de la HQE (Haute Qualité Environnementale) et qu'elles présentent un aspect lisse.
- L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...
- Les volets seront de couleur monochrome.

Toitures

La couleur des toitures devra permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

Dans le cas d'installation de panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture, ceux-ci doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

Équipements liés aux énergies renouvelables

L'utilisation de capteurs solaires en mur trombe ou en toiture est autorisée à condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture.

II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 6 places.
- Les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.

III- Équipements et réseaux

III.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

III.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.
- Au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :
 - Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.
 - Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au collecteur par dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
 - Les effluents qui, par leur nature ou leur composition ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R1331-2 du Code de la santé publique, il est aussi interdit sur la voie publique.
- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :
 - Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.
 - Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.
 - Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain et devront intégrer un fourreau pour permettre un raccordement futur à la fibre optique.

Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :
 - au milieu naturel chaque fois que possible,
 - sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Le rejet calibré est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible,
- sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

ZONE UI

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation d'activités économiques.

Sont distingués :

- un secteur **Uiv**, réservé aux activités viticoles correspondant à la cave coopérative viticole, avec un sous-secteur **Uiva** relevant de l'assainissement non collectif.

La zone **Ui** est en partie concernée par un secteur soumis à une servitude conventionnelle au profit de l'état en raison de la pollution du sol (ancienne décharge) : dans ce secteur, se reporter aux prescriptions fixées dans cette servitude conventionnelle, qui s'appliquent en plus des dispositions du PLU.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone **UI**, sauf dispositions contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière,
 - d'hébergement hôtelier et touristique,
 - de restauration,
 - d'artisanat et commerce de détail, sauf celles admises au I.2 ci-après en secteurs **Uiv** et **Uiva**.
 - d'habitation et leurs annexes, sauf celles admises au I.2 ci-après en secteurs **Uiv** et **Uiva**.
- Les piscines de démonstration.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.

Dans le secteur **Uiv**, sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol à l'exception de celles mentionnées au paragraphe I.2.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé. Les exhaussements ne pourront être réalisés qu'avec des matériaux issus du terrain support du projet.

Dans le secteur **Uiv** et le sous-secteur **Uiva**, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions ou installations, y compris classées, à destination d'artisanat et commerce de détail, ou d'industrie à condition d'être liées aux activités de vinification.
- Les annexes (y compris piscine) relatives aux constructions à usage d'habitation existantes.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées :
 - par rapport à la RD 117 et la RD 8 : en retrait d'au moins 10 m de l'alignement.
 - par rapport aux autres voies publiques : en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.
- Les constructions peuvent être implantées :
 - soit en limite séparative,
 - soit en retrait des limites séparatives : dans ce cas la distance par rapport à la limite doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment à l'égout, avec un minimum de 5 m.

SAUF : par rapport aux limites séparatives correspondant à une limite de zone UI, les constructions doivent être implantées en retrait des limites : la distance par rapport à la limite doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment, avec un minimum de 5 m

Ces dispositions ne sont pas exigées pour l'aménagement ou la reconstruction d'un volume existant et ne respectant pas ces règles.

- Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5 mètres.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.
- La hauteur des constructions est limitée à 10 m au sommet. L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis. *La hauteur est mesurée verticalement par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.*
- L'emprise au sol totale des bâtiments ne doit pas dépasser 70% de la superficie du terrain support des constructions.
- Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel
 - a) Implantation :
La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.
 - b) Orientation :
Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Aspect général et façades

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, fausses pierres, ..., sont interdites.
- Les couleurs tranchant sur la tonalité environnante : couleurs vives, saturées et brillantes notamment) sont interdites. Des couleurs mates devront être utilisées de préférence.
- Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être conçus dans les mêmes matériaux que les façades.

- Les façades en bois sont autorisées à condition que le bâtiment concerné soit certifié aux normes de la HQE² et qu'elles présentent un aspect lisse.
- Les volets seront de couleur monochrome.

Toitures

La couleur des toitures devra permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

Dans le cas d'installation de panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture, ceux-ci doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

Clôtures

Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m surmonté d'un grillage,
- soit d'un grillage,

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

Ces clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie vive d'essences locales variées.

En outre, pour les clôtures en bordure d'espaces publics, sont admis les murs pleins d'une hauteur maximum de 1,8 m en prolongement du portail sur une longueur de 4 m au maximum de chaque côté de celui-ci. Les murs autorisés (murs bahuts de 0,8 m maximum et murs en prolongement du portail sur 4 m maximum), pourront être réalisés sous forme de gabions à condition qu'ils soient constitués de galets ou de pierres de pays de coloris traditionnels.

Équipements liés aux énergies renouvelables

L'utilisation de capteurs solaires en mur trombe ou en toiture est autorisée à condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture.

II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Au moins 15 % de la surface des lots doit être constituée de surfaces non imperméabilisées.

Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché.

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent être plantées, à raison d'un arbre de grande tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les espaces libres autour des installations et constructions doivent être plantés.

Les limites séparatives doivent être plantées de haies composées d'essences locales diverses, pour les limites séparatives correspondant à des limites de zones, des arbres de haute tige pourront remplacer la haie à raison d'un arbre tous les 5 mètres au moins.

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux pluviales.

II.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles suivantes :

- Constructions à usage de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50% de la surface de plancher du bâtiment.
- Constructions à usage de commerce : la surface affectée au stationnement doit être égale à 50 % au moins de la surface de vente ou d'exposition.
- Constructions à usage industriel ou d'entrepôt : une place de stationnement pour 60m² de surface de planchers. Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 120m² de surface de planchers pour les entrepôts.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

² HQE : Haute Qualité Environnementale

III- Équipements et réseaux

III.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

III.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.
 - Au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :
 - Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.
 - Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au collecteur par dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
 - Les effluents qui, par leur nature ou leur composition ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.
- Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R1331-2 du Code de la santé publique.
- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :
 - Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.
 - Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.
 - Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain et devront intégrer un fourreau pour permettre un raccordement futur à la fibre optique.
 - Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs des constructions ou dans les clôtures.

Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :
 - au milieu naturel chaque fois que possible,
 - sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

En dehors des secteurs Uiv et Uiva, en plus du dispositif d'infiltration ou de rétention, une cuve d'au moins 12 m3 pour recueillir les eaux pluviales des toitures pour une réutilisation pour l'arrosage ou l'usage domestique devra être prévue.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES À URBANISER**

ZONE AUo

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser qui correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités de services compatibles avec l'habitat.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUo, sauf dispositions contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière,
 - d'industrie,
 - d'entrepôt,
 - de commerce de gros.
- Les activités présentant des nuisances visuelles, olfactives ou sonores incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux).
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- a) Sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement de l'ensemble du secteur, sont admis :
 - L'aménagement et l'extension des constructions existantes ainsi que leurs annexes et piscine.
 - Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.
- b) En dehors des cas mentionnés au a, l'urbanisation est conditionnée :
 - à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
 - à la compatibilité de l'opération avec les principes définis dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » (Pièce 2b du PLU).
- c) Sous réserve du respect des conditions figurant au b sont autorisées :
 - Les constructions à destination d'habitation, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, d'établissement d'enseignement, de santé, d'action sociale, de bureau.
 - Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition que le bâtiment soit de type traditionnel (maçonnerie enduite) et que l'activité ne présente pas des nuisances visuelles, olfactives ou sonores incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
 - Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'équipements sportifs, et d'autre équipement recevant du public.
 - Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé et de ne pas compromettre la stabilité du sol. Les exhaussements ne pourront être réalisés qu'avec des matériaux issus du terrain support du projet.

I.3- Règles favorisant la mixité sociale et fonctionnelle :

- Logements locatifs sociaux : le programme de logements devra comporter au moins 15% de logements locatifs sociaux.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions peuvent être implantées :
 - soit à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques (en dehors de la RD8),
 - soit en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques (en dehors de la RD8).
- En outre :
 - les constructions doivent être implantées avec un recul de 12 m vis-à-vis de l'axe de la RD8, de manière parallèle ou perpendiculaire à la voie. Des décrochés seront autorisés pour des petites parties des façades, ces décrochés devront avoir un recul vis-à-vis de la voie compris entre 12,5 m et 14 m.
 - les constructions doivent être implantées de manière parallèle ou perpendiculaire aux voies internes de la zone.
- Les constructions peuvent être implantées :
 - soit en limite séparative, sauf pour les limites séparatives constituant une limite avec une zone agricole, et à condition que la longueur cumulée de façade(s) implantée(s) sur une même limite séparative n'excède pas 10 mètres linéaires.
 - soit en retrait des limites séparatives : dans ce cas la distance par rapport à la limite doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment à l'égout, avec un minimum de 3 m. Sauf par rapport aux limites séparatives constituant une limite avec une zone agricole : dans ce cas la distance par rapport à la limite doit être de 5 m au minimum.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour l'aménagement ou la reconstruction d'un volume existant et ne respectant pas ces règles.

Ces dispositions s'appliquent y compris aux limites séparatives à l'intérieur d'un lotissement ou pour plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.
- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 2 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places et à au moins 2 m par rapport aux limites séparatives.
- La hauteur des constructions est limitée à 8 m. *La hauteur est mesurée verticalement par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.*
- L'emprise au sol des bâtiments (y compris piscine) ne peut excéder 35% de la surface du terrain.
- Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel :
 - a) Implantation :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Sauf exhaussement du sol de l'ensemble de l'unité foncière support de la construction au niveau des terrains voisins, les constructions sur butte sont interdites.

Les terrasses existantes seront respectées.

b) Orientation :

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

c) Volumes :

Les constructions seront de conception et de formes simples.

Dans le cadre d'un programme d'ensemble, les constructions seront composées de volumes simples et pourront marquer une alternance de hauteur de volumes entre R+1 et R0. Un ensemble de constructions en R0 seulement ne pourra être autorisé et les constructions en façade de la RD 8 auront une hauteur en R+1.

II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Aspect général et façades

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, fausses pierres, ..., sont interdites.
- Les couleurs tranchant sur la tonalité environnante : couleurs vives, saturées et brillantes notamment) sont interdites. Des couleurs mates devront être utilisées de préférence.
- Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être conçus dans les mêmes matériaux que les façades.
- La maçonnerie devra relever d'une certaine unité avec le bâti ancien voisin (pierres de pays apparentes ou enduits traditionnels).
- Les enduits de finition doivent être de couleur neutre et être de préférence grattés.
- Les façades en bois sont autorisées à condition que le bâtiment concerné soit certifié aux normes de la HQE³ et qu'elles présentent un aspect lisse.
- L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes,
- Les volets seront de couleur monochrome.

Palette de couleurs

Les couleurs des façades et des toitures devront être de même ton avec des possibilités de variantes. Afin de rester dans les couleurs pratiquées, les couleurs autorisées sont choisies dans la palette RAL conformément à celles présentées ci-dessous, ou dans des tonalités proches de celles-ci.

- pour les façades des bâtiments :



RAL 1013 – Blanc Perlé

RAL 1015 – Ivoire Clair

RAL 1001 – Beige

RAL 9001 – Blanc Crème

RAL 7044 – Gris Soie

RAL 7032 – Gris silex

³ HQE : Haute Qualité Environnementale

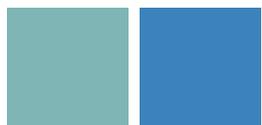
– pour les menuiseries :



RAL 9003 – Blanc de sécurité



RAL 6019 – Vert Blanc
RAL 6021 – Vert Pâle



RAL 6034 – Turquoise Pastel
RAL 5012 – Bleu Clair



RAL 3009 – Rouge Oxyde
RAL 3011 – Rouge Brun
Auxquelles s'ajoutent des teintes de bois naturel : Chêne moyen – Chêne foncé – Chêne rustique. Les teintes de bois claires sont exclues

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- les pentes de toiture seront comprises entre 25 et 30%.
- Les toitures seront couvertes de tuiles anciennes ou canal dans les teintes traditionnelles locales (rouges ou ocre).
- L'égout sera traité traditionnellement en génoise. Les génoises seront réalisées à l'ancienne, avec deux rangs de tuiles et sans entablement visible. Les génoises préfabriquées sont interdites.
- Les ouvertures sont admises dans le plan du toit.

Pour des constructions certifiées aux normes de la Haute qualité environnementale, des toitures dérogeant à ces règles seront admises (type toiture végétalisée).

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas et pergolas.

Dans le cas d'installation de panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture, ceux-ci doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

Détails de couverture : Ne pas introduire d'éléments étrangers à l'architecture locale (chiens assis, etc.....).

Pour les autres constructions (commerce, activité, ...) :

Les pentes de toiture seront comprises entre 20 et 30%.

La couleur des toitures devra permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

Dans le cas d'installation de panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture, ceux-ci doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

Annexes aux habitations

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

Si l'habitation comporte des génoises, l'égout des pans de toit supportés par des murs pleins maçonnés ou en pierres sera traité en génoise (sauf pour les vérandas).

Les annexes avec bardage bois ou en bois sont autorisées, à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m² et que leurs faces soit rabotées. Dans ce cas, les toitures en tuiles et les génoises ne sont pas obligatoires et la pente des toits sera comprise entre 15 et 30 %.

Les annexes avec bardage métallique sont interdites ;

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront avoir un aspect homogène soit par un mur en continuité du bâti de 1,80 m maximum, soit par une végétation diversifiée de buissons et d'arbres de haute tige en alignement relâché du côté extérieur de la parcelle et un grillage à maille soudée de teinte neutre ou naturelle à l'intérieur du côté intérieur de la parcelle de 1,8 m maximum. Les murs pleins sont interdits en façade sur la RD8.

Ces clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie vive d'essences locales variées.

Aucun dispositif occultant ne pourra doubler ou compléter les grilles ou grillages, à l'exception de végétaux.

La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites pour tous les éléments constitutifs des clôtures. Les murs autorisés (murs bahuts de 0,8 m maximum et murs en prolongement du portail sur 4 m maximum), pourront être réalisés sous forme de gabions, à condition qu'ils soient constitués de galets ou de pierres de pays de coloris traditionnels.

Équipements liés aux énergies renouvelables

L'utilisation de capteurs solaires en mur trombe ou en toiture est autorisée à condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture.

II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Une surface d'au moins 50% du terrain privatif doit faire l'objet de plantations (enherbement au minimum et arbres ou arbustes)
- Au total, au moins 65% du terrain privatif doit être constitué de surface non imperméabilisées.
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 6 places.
- Dans les opérations d'ensemble, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 5 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. (les dispositifs de rétention des eaux pluviales peuvent être compris dans ces 5% s'ils sont accessibles et enherbés.
- les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique pourront s'inspirer des préconisations suivantes :
 - la haie uniforme, composée uniquement de cyprès, thuyas ou de lauriers-palmes, est interdite : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.
 - la haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition avec au maximum un tiers de persistants ;

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

II.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles suivantes :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 1 place pour 50 m² de surface de planchers avec un minimum de deux places par logement. Le long de la voie de desserte de la construction, sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale, chaque terrain support d'une construction doit comporter un parking privatif non clos, d'une capacité minimale de 2 places de stationnement.
 - Pour les logements locatifs aidés, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Pour les opérations de constructions de plus de 10 logements, il sera en outre exigé une place de stationnement « visiteur » par tranche entière de 5 logements.
- Constructions à usage de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de planchers du bâtiment.
- Constructions à usage de commerce : la surface affectée au stationnement doit être égale à 60 % au moins de la surface de vente ou d'exposition.
- Hôtels et restaurants :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

En outre, les stationnements sont interdits en façade de la RD8, ils seront implantés à l'ouest des bâtiments.

III- Équipements et réseaux

III.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès doivent respecter les principes définis pour chaque secteur dans les orientations d'aménagement.

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

La desserte des opérations d'aménagement doit intégrer la circulation des piétons et vélos et doit respecter à cet égard les principes définis pour chaque secteur dans les orientations d'aménagement.

Les accès doivent être aménagés de manière à laisser un trapèze de dégagement non clos pour deux véhicules, devant l'entrée, en dehors de la voie publique (sauf cas d'impossibilité technique).

III.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.
- au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :
 - Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.
 - Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
 - Les effluents qui, par leur nature ou leur composition ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.
- aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :
 - Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.
 - Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.

- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain et devront intégrer un fourreau pour permettre un raccordement futur à la fibre optique.
- Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs des constructions ou dans les clôtures.

Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :
Sauf si l'infiltration est possible, les constructions devront être équipées d'un dispositif de rétention des eaux de pluie présentant les caractéristiques suivantes :

- aménagement d'un bassin, citerne, noue paysagée ou autre, d'une contenance minimale de 15 m³ pour une surface imperméabilisée totale (toitures, terrasses, chemins goudronnés et autres) inférieure ou égale à 300 m² ;
- au-delà de 300 m² de surface imperméabilisée, la capacité de rétention sera augmentée de 10 m³ par tranche de 200 m² étanchés ;
- chaque système de rétention devra être placé de manière à recevoir par gravité l'ensemble des eaux provenant des surfaces imperméabilisées et être équipé d'un dispositif de fuite équivalent à un tuyau de diamètre 80 mm, positionné au point bas du dispositif de rétention.

Nota : Le volume de rétention minimal indiqué correspond à un volume qui ne doit jamais être en eau en dehors des épisodes pluvieux. Ce volume de rétention ne peut donc pas être utilisé pour l'arrosage ou des usages domestiques.

Le rejet calibré est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible,
- sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

ZONE AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser qui correspond aux secteurs insuffisamment équipés en périphérie, réservés pour une urbanisation future.

La zone est inconstructible et sa mise en œuvre n'est possible qu'à la seule initiative publique, après modification ou révision du P.L.U. et après augmentation de la capacité de traitement de la station d'épuration.

Elle comprend 6 secteurs AU, AU1, AU2, AU3, AU4 et AU5 à vocation principale d'habitat.

En outre est distingué :

- un secteur AUe à vocation principale d'équipements collectifs.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUo, sauf dispositions contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles prévues au paragraphe I.2.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

Sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement futur de l'ensemble du secteur, sont admis :

- L'aménagement des constructions existantes.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1-- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont distingués :

- le secteur Aa, strictement protégé ;
- le secteur Ae, de gestion des activités existantes en zone agricole, dont un sous-secteur Aec ;
- le secteur Ar, où des dispositifs de rétention des eaux pluviales sont obligatoires.

La zone est concernée par :

- des secteurs de risques d'inondation identifiés dans le PPRN Inondation,
- des secteurs de risques d'inondation liés au ruissellement,
- des secteurs de risques d'incendie de forêt identifiés dans le PPR Incendie de Forêt.
- des secteurs de risques technologiques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A, sauf dispositions contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol, y compris les dépôts de toute nature, autres que celles mentionnées au chapitre I.2 ci-après, sont interdites.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

En dehors du secteur Aa, sont autorisés sous condition :

1. Les constructions et installations à caractère technique, non destinées à l'accueil de personnes, **nécessaires à des équipements collectifs**, notamment les dispositifs de rétention des eaux pluviales et dispositifs de lutte contre l'incendie, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (les éoliennes sont autorisées uniquement si elles sont associées à une construction, les installations photovoltaïques sont autorisées uniquement sur des bâtiments existants ou nécessaires à l'exploitation agricole)
2. Les constructions et installations, y compris classées, **nécessaires à l'exploitation agricole**.
L'exploitation agricole est ici définie comme une entité économique et technique, d'une surface au moins égale à 10 ha pondérés, sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du Code rural.
 - L'habitation peut être autorisée à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole et dans la limite d'une surface de plancher de 250m². La limite de 250 m² ne s'applique pas en cas d'aménagement sans extension et sans changement de destination de bâtiments existants.

Toute nouvelle construction sera implantée à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnels dûment justifiés. L'emplacement devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

3. Les constructions et installations **nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole** agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime. Leur emplacement devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.
4. Les constructions et installations **nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
5. La réfection et la création de surface de plancher dans le volume existant des bâtiments existants.
6. En application de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme : les anciens bâtiments repérés sur le document graphique en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitation (y compris chambre d'hôtes et gîtes), sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ils peuvent :

- être aménagés dans la limite de 250 m² de surface de planchers pour l'habitation.
 - être étendus, à l'occasion ou à compter du changement de destination, dans la limite de 33% maximum de la surface totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et dans la limite maximum de 250 m² de surface de plancher totale après travaux (volume existant + extension).
7. L'évolution des habitations existantes à condition que la surface totale initiale de l'habitation soit supérieure à 50 m², sous réserve de ne pas compromettre pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - l'extension est autorisée dans la limite de 33% de la surface totale initiale à l'approbation du PLU et la surface totale après travaux ne doit pas excéder 250 m² (existant + extension),
 - les annexes non accolées aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m au point le plus proche du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 40 m² de surface totale (total des annexes hors piscine) et de 4 m de hauteur au sommet. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Dans le secteur Ae et Aec sont en outre autorisés :

- L'extension des constructions à usage d'activités économiques existantes, sans changement de destination, et à condition de ne pas générer de nuisances supplémentaires pour le voisinage.
- Les constructions nouvelles nécessaires aux activités économiques existantes à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.
Les surfaces nouvelles (en extension de bâtiment existant ou en création de bâtiment) ne devront pas excéder 300 m² d'emprise au sol au total pour chaque secteur.

Les constructions et activités ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- Si les constructions autorisées n'ont pas de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduisent à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ou représentent un risque de nuisances pour les ressources en eau.
- Si elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Dans le secteur Aa, sont seulement autorisés :

- Les constructions liées aux dispositifs d'irrigation, sous réserve que leur surface de planchers soit inférieure ou égale à 12 m² ;
- Les constructions et installations à caractère technique, non destinées à l'accueil de personnes, nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (les éoliennes et les installations photovoltaïques au sol sont interdites).

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 1 du titre II du présent règlement.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées en respectant les reculs ci-après, SAUF pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect :

Voies	Constructions concernées	Retrait minimum
RD 8	Toutes, sauf exceptions figurant à l'article L.111-7 du Code de l'urbanisme	75 m de l'axe
	Exceptions figurant à l'article L.111-7 du Code de l'urbanisme	15 m de l'axe
RD 117 - RD 817 RD 827	Habitations	15 m de l'axe
	Autres constructions	10 m de l'axe
Autres voies	Toutes	4 m de l'alignement actuel ou futur

- Les constructions peuvent être implantées, soit en limite séparative, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment à l'égout avec un minimum de 3 m, SAUF :
 - pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec l'environnement.
- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 3 m par rapport aux limites séparatives.
- La hauteur des constructions est limitée à :
 - 8 m au sommet pour les constructions à destination d'habitation et 4 m pour les annexes non accolées.
 - 10 m au sommet pour les constructions à destination d'exploitation agricole (sauf contrainte technique telle cuve, silo...).
 - 8 m au sommet dans le secteur Ae et Aec.
 SAUF :
 - pour la réfection ou l'extension d'un bâtiment existant dépassant ces hauteurs, à condition de ne pas excéder la hauteur existante.
 - pour les installations techniques de faible surface au sol, nécessaires aux réseaux d'intérêt général (types antenne de téléphonie mobile, pylônes,...)

La hauteur est mesurée verticalement par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.
- Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel
 - a) Implantation :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.
 - b) Orientation :

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.
 - c) Volumes :

Les constructions seront de conception et de formes simples pour les constructions à usage d'habitation.

II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Aspect général et façades

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, fausses pierres, ..., sont interdites.
- Les couleurs tranchant sur la tonalité environnante : couleurs vives, saturées et brillantes notamment) sont interdites. Des couleurs mates devront être utilisées de préférence.

En outre, pour les constructions à usage d'habitation :

- Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être conçus dans les mêmes matériaux que les façades.
- La maçonnerie devra relever d'une certaine unité avec le bâti ancien voisin (pierres de pays apparentes ou enduits traditionnels).
- Les enduits de finition doivent être de couleur neutre et être de préférence grattés. En rénovation de bâtiments anciens, ils seront réalisés avec un mortier bâtard (sable + chaux + ciment blanc).
- Les façades en bois sont autorisées à condition que le bâtiment concerné soit certifié aux normes de la HQE⁴ et qu'elles présentent un aspect lisse.
- L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes,
- Les volets seront de couleur monochrome.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les pentes de toiture seront comprises entre 25 et 30%.
- Les toitures seront couvertes de tuiles anciennes ou canal dans les teintes traditionnelles locales (rouges ou ocre).
- L'égout sera traité traditionnellement en génoise. Les génoises seront réalisées à l'ancienne, avec deux rangs de tuiles et sans entablement visible. Les génoises préfabriquées sont interdites.
- Les ouvertures sont admises dans le plan du toit.

Pour des constructions certifiées aux normes de la Haute qualité environnementale des toitures dérogeant à ces règles seront admises (type toiture végétalisée).

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas et pergolas.

Dans le cas d'installation de panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture, ceux-ci doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

Détails de couverture : Ne pas introduire d'éléments étrangers à l'architecture locale (chiens assis, etc.....).

Pour les autres constructions (agricole...) :

- Les pentes de toiture seront comprises entre 20 et 30%.
- La couleur des toitures devra permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.
- Dans le cas d'installation de panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture, ceux-ci doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

Annexes aux habitations

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

Si l'habitation comporte des génoises, l'égout des pans de toit supportés par des murs pleins maçonnés ou en pierres sera traité en génoise (sauf pour les vérandas).

Les annexes avec bardage bois ou en bois sont autorisées, à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m² et que leurs faces soit rabotées. Dans ce cas, les toitures en tuiles et les génoises ne sont pas obligatoires et la pente des toits sera comprise entre 15 et 30 %.

Les annexes avec bardage métallique sont interdites ;

⁴ HQE : Haute Qualité Environnementale

Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles seront constituées d'une haie vive d'essences locales variées doublée ou non d'un grillage (sans mur, ni mur-bahut, ni dispositif occultant).

La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites pour tous les éléments constitutifs des clôtures.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m (hors végétation).

Équipements liés aux énergies renouvelables

L'utilisation de capteurs solaires en mur trombe ou en toiture est autorisée à condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture.

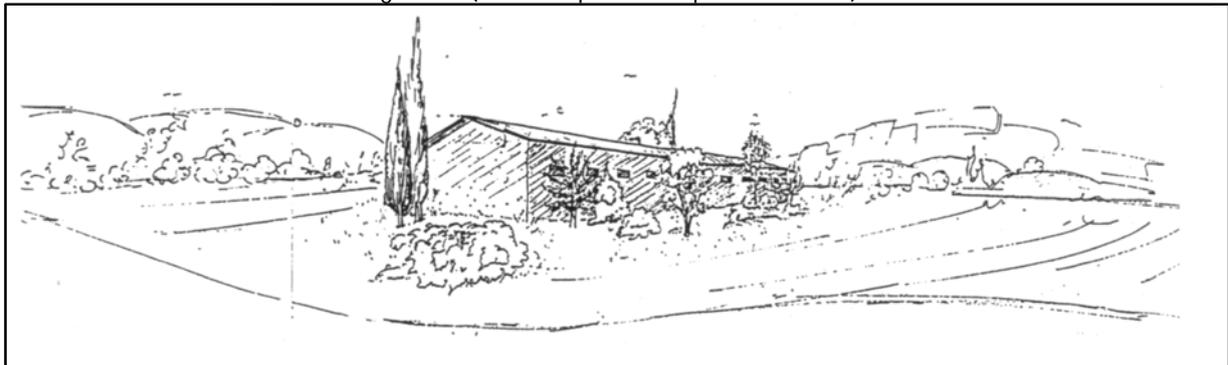
Dans le secteur Aec, s'appliquent en plus les dispositions suivantes :

- l'implantation de la construction nouvelle devra être perpendiculaire au bâti existant.
- les façades et toitures présenteront un traitement de qualité. Les façades seront en enduit ou bardage de couleur neutre (blanc et couleurs très claires interdites).

II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

- Des rideaux de végétation (essences locales à planter en bosquets) doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles (selon l'esprit du croquis ci-dessous).



- Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre.

II.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

III- Équipements et réseaux**III.1- Desserte par les voies publiques ou privées :**

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité.

En outre, dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Incendies de forêt, les voiries doivent avoir une bande roulante d'une largeur au moins égale à 5 mètres et les voies en impasse doivent disposer d'une zone de retournement.

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

Le long des RD 8, 117, 117a et 117b, les accès carrossables sont limités à un par propriété. Ils sont interdits quand le terrain est desservi par une autre voie.

Les accès doivent être aménagés de manière à laisser un trapèze de dégagement non clos pour un véhicule, devant l'entrée, en dehors de la voie publique (sauf cas d'impossibilité technique). Les trapèzes de dégagement existants doivent être conservés.

III.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire. A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.
- Au réseau collectif d'assainissement quand il existe aux conditions suivantes :
 - Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales
 - Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
 - Les effluents qui, par leur nature ou leur composition ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement : les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.
- Aux réseaux électriques et de télécommunications, quand ces réseaux sont nécessaires, aux conditions suivantes :
 - Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.
 - Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.
 - Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain et devront intégrer un fourreau pour permettre un raccordement futur à la fibre optique.

Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet par un dispositif adapté au milieu récepteur selon l'avis des services responsables.

Dans le secteur Ar, les nouvelles constructions devront être équipées d'un dispositif de rétention des eaux de pluie présentant les caractéristiques suivantes :

- aménagement d'un bassin, citerne ou autre, d'une contenance minimale de 15 m³ pour une surface imperméabilisée totale (toitures, terrasses, chemins goudronnés et autres) inférieure ou égale à 300 m² ;
- au-delà de 300 m² de surface imperméabilisée, la capacité de rétention sera augmentée de 10 m³ par tranche de 200 m² étanchés ;
- chaque système de rétention devra être équipé d'un dispositif de fuite, positionné au point bas, équivalent à un tuyau de diamètre 80 mm.

Nota : Le volume de rétention minimal indiqué correspond à un volume qui ne doit jamais être en eau en dehors des épisodes pluvieux. Ce volume de rétention ne peut donc pas être utilisé pour l'arrosage ou des usages domestiques.

Le rejet calibré est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible,
- sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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.

Est distingué :

- le secteur Np, de mise en valeur du site de la chapelle ND des Aubagnans ;
- le secteur Ne, de gestion d'une activité existante en zone naturelle.

La zone est concernée par :

- des secteurs de risques d'inondation identifiés dans le PPRN Inondation,
- des secteurs de risques d'inondation liés au ruissellement,
- des secteurs de risques d'incendie de forêt identifiés dans le PPR Incendie de Forêt,
- des secteurs de risques technologiques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N, sauf dispositions contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol, y compris les dépôts de toute nature, autres que celles mentionnées au chapitre I.2 ci-après, sont interdites.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

1. Les constructions et installations à caractère technique, non destinées à l'accueil de personnes, **nécessaires à des équipements collectifs**, notamment les dispositifs de rétention des eaux pluviales et dispositifs de lutte contre l'incendie, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. La réfection et la création de surface de plancher dans le volume existant des bâtiments existants.
3. L'évolution des habitations existantes à condition que la surface totale initiale de l'habitation soit supérieure à 50 m², sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - l'extension est autorisée dans la limite de 33% de la surface totale initiale à l'approbation du PLU et la surface totale après travaux ne doit pas excéder 250 m² (existant + extension),
 - les annexes non accolées aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 40 m² de surface totale (total des annexes hors piscine) et de 4 m de hauteur au sommet. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Dans le secteur Ne, sont en outre autorisées les aménagements des constructions et installations existantes, sans changement de destination, à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

Dans le secteur Np, sont en outre autorisées les aménagements et constructions nécessaires à l'accueil du public et à la mise en valeur du monument historique. Les constructions seront limitées à 200 m² de surface de plancher et d'emprise au sol au total sur le secteur Np.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 1 du titre II du présent règlement.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées en respectant les reculs ci-après, SAUF pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect :

Voies	Constructions concernées	Retrait minimum
RD 8	Toutes, sauf exceptions figurant à l'article L.111-7 du Code de l'urbanisme	75 m de l'axe
	Exceptions figurant à l'article L.111-7 du Code de l'urbanisme	15 m de l'axe
RD 117 - RD 817 RD 827	Habitations	15 m de l'axe
	Autres constructions	10 m de l'axe
Autres voies	Toutes	4 m de l'alignement actuel ou futur

- Les constructions peuvent être implantées, soit en limite séparative, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment à l'égout avec un minimum de 3 m, SAUF :
 - pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec l'environnement.
- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 3 m par rapport aux limites séparatives.
- La hauteur des constructions est limitée à 8 m au sommet et 4 m au sommet pour les annexes non accolées, SAUF :
 - pour la réfection ou l'extension d'un bâtiment existant dépassant ces hauteurs, à condition de ne pas excéder la hauteur existante.
 - pour les installations techniques de faible surface au sol, nécessaires aux réseaux d'intérêt général (types antenne de téléphonie mobile, pylônes,...)

La hauteur est mesurée verticalement par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.
- Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel
 - Implantation :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.
 - Orientation :

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.
 - Volumes :

Les constructions seront de conception et de formes simples pour les constructions à usage d'habitation.

II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Aspect général et façades

- L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes,
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, fausses pierres, ..., sont interdites.
- Les couleurs tranchant sur la tonalité environnante : couleurs vives, saturées et brillantes notamment) sont interdites. Des couleurs mates devront être utilisées de préférence.
- Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être conçus dans les mêmes matériaux que les façades.
- La maçonnerie devra relever d'une certaine unité avec le bâti ancien voisin (pierres de pays apparentes ou enduits traditionnels).
- Les enduits de finition doivent être de couleur neutre et être de préférence grattés. En rénovation de bâtiments anciens, ils seront réalisés avec un mortier bâtard (sable + chaux + ciment blanc).
- Les façades en bois sont autorisées à condition que le bâtiment concerné soit certifié aux normes de la HQE (Haute Qualité Environnementale) et qu'elles présentent un aspect lisse.
- Les volets seront de couleur monochrome.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les pentes de toiture seront comprises entre 25 et 30%.
- Les toitures seront couvertes de tuiles anciennes ou canal dans les teintes traditionnelles locales (rouges ou ocre).
- L'égout sera traité traditionnellement en génoise. Les génoises seront réalisées à l'ancienne, avec deux rangs de tuiles et sans entablement visible. Les génoises préfabriquées sont interdites.
- Les ouvertures sont admises dans le plan du toit.

Pour des constructions certifiées aux normes de la Haute qualité environnementale des toitures dérogeant à ces règles seront admises (type toiture végétalisée).

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas et pergolas.

Dans le cas d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture, ceux-ci doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

Détails de couverture : Ne pas introduire d'éléments étrangers à l'architecture locale (chiens assis, etc.....).

Annexes aux habitations

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

Si l'habitation comporte des génoises, l'égout des pans de toit supportés par des murs pleins maçonnés ou en pierres sera traité en génoise (sauf pour les vérandas).

Les annexes avec bardage bois ou en bois sont autorisées, à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m² et que leurs faces soit rabotées. Dans ce cas, les toitures en tuiles et les génoises ne sont pas obligatoires et la pente des toits sera comprise entre 15 et 30 %.

Les annexes avec bardage métallique sont interdites ;

Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles seront constituées d'une haie vive d'essences locales variées doublée ou non d'un grillage (sans mur, ni mur-bahut, ni dispositif occultant)

La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites pour tous les éléments constitutifs des clôtures..

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m (hors végétation).

Équipements liés aux énergies renouvelables

L'utilisation de capteurs solaires en mur trombe ou en toiture est autorisée à condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture.

II.3- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

III- Équipements et réseaux

III.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité.

En outre, dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Incendies de forêt, les voiries doivent avoir une bande roulante d'une largeur au moins égale à 5 mètres et les voies en impasse doivent disposer d'une zone de retournement.

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

Le long des RD 8, 117, 117a et 117b, les accès carrossables sont limités à un par propriété. Ils sont interdits quand le terrain est desservi par une autre voie.

Les accès doivent être aménagés de manière à laisser un trapèze de dégagement non clos pour un véhicule, devant l'entrée, en dehors de la voie publique (sauf cas d'impossibilité technique). Les trapèzes de dégagement existants doivent être conservés.

III.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire. A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.
- Au réseau collectif d'assainissement quand il existe aux conditions suivantes :
 - Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales
 - Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
 - Les effluents qui, par leur nature ou leur composition ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement : les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.
- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :
 - Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.
 - Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.
 - Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain et devront intégrer un fourreau pour permettre un raccordement futur à la fibre optique.

Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

Sauf si l'infiltration est possible, les constructions devront être équipées d'un dispositif de rétention des eaux de pluie présentant les caractéristiques suivantes :

- aménagement d'un bassin, citerne ou autre, d'une contenance minimale de 15 m³ pour une surface imperméabilisée totale (toitures, terrasses, chemins goudronnés et autres) inférieure ou égale à 300 m² ;
- au-delà de 300 m² de surface imperméabilisée, la capacité de rétention sera augmentée de 10 m³ par tranche de 200 m² étanchés ;
- chaque système de rétention devra être équipé d'un dispositif de fuite, positionné au point bas, équivalent à un tuyau de diamètre 80 mm.

Nota : Le volume de rétention minimal indiqué correspond à un volume qui ne doit jamais être en eau en dehors des épisodes pluvieux. Ce volume de rétention ne peut donc pas être utilisé pour l'arrosage ou des usages domestiques.

Le rejet calibré est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible,
- sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

TITRE VI - DEFINITIONS

DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION **Définies aux articles R.151-27 à R.151-29 du Code de l'Urbanisme**

Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». La sous-destination «logement» recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacles : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Équipements sportifs : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

AUTRES DEFINITIONS

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai.

Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ces travaux sont soumis :

- à déclaration préalable dans le cas où la superficie excède 100 m² et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
- à permis d'aménager dans le cas où la superficie excède 2 ha et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils peuvent comporter de 10 à 49 unités, ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'urbanisme). Ils sont soumis à permis d'aménager pour les aires susceptibles de contenir au moins 50 unités (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Les annexes sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal (article R.421-14 du Code de l'Urbanisme).

BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CARAVANE

Est considéré comme caravane, un véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler.

Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination, ou sous-destination, différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination, ou de sous-destination, contraire au statut de la zone, toute nouvelle destination, ou sous-destination, visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leur fonction. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
Au-delà de 49 unités, ils sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EGOUT DU TOIT

Partie inférieure du versant d'un toit.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ESPACE BOISE CLASSE

Voir annexe n° 1.

EMPLACEMENT RESERVE

Voir annexe n° 2.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique. Une voie est considérée comme une impasse à partir de 60 mètres de longueur.

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

PARCS D'ATTRACTIONS

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à permis d'aménager dans le cas où leur surface est supérieure à 2 ha.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.

Cette reconstruction est autorisée par l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme sauf si le PLU en dispose autrement.

REJET DES EAUX DE PISCINES

Article L.1331.10 du Code de la Santé Publique :

« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article L. 1331-9 lui sont applicables. »

SURFACE DE PLANCHER

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 :

- a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de planchers sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- f) 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 ;
- g) 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 ;
- h) 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.

SURFACE TOTALE

La surface totale de la construction est égale à surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme , augmentée des surfaces de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules.

TITRE VII - ANNEXES

Annexe 1 : Espaces boisés classés

Référence : Article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Annexe 2 : Emplacements réservés

Référence : Articles L.151-41, L.152-2 et L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante).

SCHEMA RECAPITULATIF DE LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

	0	1 an	2 ans
Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune	Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an		
Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé	Acquisition de terrains		Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir
Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :	Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir		
	Modification ou révision du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an		
	Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE	Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peuvent saisir le juge de l'expropriation	Transfert de la propriété
	La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit	Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé	
		Mise à jour du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé	

Annexe 3 : Servitude conventionnelle au profit de l'État concernant l'ancienne décharge située quartier La Garrigue

Le site a été utilisé pour l'extraction de graviers d'alluvions puis pour le dépôt de gravats, déchets verts encombrants et ordures ménagères.

Ce site fait l'objet d'une surveillance au niveau de la nappe phréatique.

Une servitude conventionnelle au profit de l'État existe sur les parties du site concernées par le dépôt de déchets ménagers (parcelles 133 et 134), elle est reproduite ci-après.

Cette servitude prévoit des interdictions de :

- réaliser des trous, forages, défonçages susceptibles de remettre à jour des déchets,
- réaliser toute construction à usage d'habitation définitive ou provisoire (algéco, camping),
- cultiver des produits consommables,
- supprimer les équipements de contrôle des eaux souterraines.

Elle prévoit en outre que ces contraintes pourront être actualisées après avis de l'inspecteur des installations classées en fonction de la dégradation ou de l'amélioration de la situation.

AR-1005

CONSERVATION des HYPOTHEQUES de Valence 2
Date : 27/11/2008
Volume : 2008 P
Numéro : 774

SERVITUDE CONVENTIONNELLE
AU PROFIT DE L'ETAT
PAR LA COMMUNE DE ROCHEGUDE

L'AN DEUX MILLE HUIT

LE neuf octobre en préfecture et le vingt trois octobre en mairie de ROCHEGUDE

Me Bruno MESSIE Notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "Bruno MESSIÉ et Eric FÉRAUD", titulaire d'un Office Notarial à SAINT PAUL TROIS CHATEAUX (DRÔME), 5 Le Courreau, soussigné,

A reçu le présent acte authentique, contenant SERVITUDE CONVENTIONNELLE AU PROFIT DE L'ETAT , à la requête des personnes ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

1°) La commune de ROCHEGUDE, département de la Drôme
N° SIREN 212 602 759 00012

représentée par :

Monsieur Didier BESNIER son maire,

Agissant en sa dite qualité, en vertu de l'autorisation donnée par le Conseil Municipal suivant une délibération en date du 2 juin 2004 , régulièrement transmise au représentant de l'Etat compétent, le 7 juin 2004 , dont une copie conforme demeurera ci annexée.

Le représentant de la commune déclare que ladite délibération n'a fait l'objet d'aucun recours auprès du Tribunal Administratif

2°) Monsieur le Préfet de la Drôme

PRESENCE ou REPRESENTATION

Toutes les personnes identifiées ci-dessus sont présentes.

Lesquelles ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

La commune de ROCHEGUDE (Drôme) est propriétaire des biens suivants :

DESIGNATION :

Commune de **ROCHEGUDE (Drôme)**

Une parcelle reprise au cadastre rénové de ladite commune de la manière suivante :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	CONTENANCE		
			HA	A	CA
C	133	LA GARRIGUE RESERVEE		40	85

C	134	LA GARRIGUE RESERVEE		23	50
C	135	LA GARRIGUE RESERVEE	1	58	00

Par suite des faits et actes suivants :

ORIGINE DE PROPRIETE :

C n° 133 et 134 : lesdites parcelles appartiennent à la commune de ROCHEGUDE par suite de la cession à titre d'échange qui lui en fut faite par : Mr LUISELLI aux termes d'un acte administratif en date du 2 octobre 1959 dont une expédition a été publiée à la conservation des hypothèques de VALENCE le 15 décembre 1959 volume 4468 n° 38

C n° 135 : ladite parcelle appartient à la commune de ROCHEGUDE depuis plus de trente ans et antérieurement au 1^{er} janvier 1956

Jusqu'en 2001, ces parcelles étaient destinées à recevoir des déchets ménagers, elles ont été classées en zone NAI au PLU de la commune approuvé le 28 décembre 2001

Les études de sols ont démontré que la quasi totalité de la zone formée par les parcelles C n° 133 et 134 et partie de la parcelle C n° 135 a été réceptrice de déchets ménagers

EN CONSEQUENCE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

CONSTITUTION DE SERVITUDE CONVENTIONNELLE AU PROFIT DE L'ETAT

La commune de ROCHEGUDE (Drôme) ce qui est accepté par son représentant concède à l'état les servitudes ci-après énumérées grevant les parcelles suivantes :

DESIGNATION :

Commune de ROCHEGUDE (Drôme)

Une parcelle reprise au cadastre rénové de ladite commune de la manière suivante :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	CONTENANCE		
			HA	A	CA
C	133	LA GARRIGUE RESERVEE		40	85
C	134	LA GARRIGUE RESERVEE		23	50
C	135	LA GARRIGUE RESERVEE	1	58	00

Assiette :

Cette servitude s'exercera uniquement sur la partie délimitée ZONE TYPE 2 sur le plan de bornage établi par le cabinet Jean-Pierre EPELLEY géomètre expert à PIERRELATTE, plan qui demeurera ci-joint et annexé après mention

Nature des servitudes

L'utilisation de ces terrains par quelque personne physique ou morale, publique ou privée, devra toujours être compatible avec les restrictions et les obligations ci-après indiquées afin de respecter l'interdiction de mettre à jour des déchets enfouis dont la biodégradation n'est pas achevée :

Sont particulièrement interdites les opérations suivantes :

- interdiction de réaliser des trous, forages, défonçages susceptibles de remettre à jour des déchets
- interdiction de toute construction à usage d'habitation définitive ou provisoire (algéco, camping...)

- interdiction de cultiver des produits consommables
- interdiction de supprimer les équipements de contrôle des eaux souterraines

En outre, il est convenu que les contraintes ci-dessus pourront être actualisées en fonction de la dégradation ou de l'amélioration de la situation ayant rendu nécessaire l'établissement des présentes servitudes après avis de l'inspecteur des installations classées

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine des parcelles grevées de la servitude est sus relatée (acte administratif en date du 2 octobre 1959 dont une expédition a été publiée à la conservation des hypothèques de VALENCE le 15 décembre 1959 volume 4468 n° 38 pour les parcelles C n° 133 et 134, antérieure au 1^{er} janvier 1956 pour la parcelle C n° 135)

CONDITIONS

L'état respectera les servitudes, droits, moyens, actions et obligations énoncées au paragraphe servitudes qui précède

Le propriétaire conserve la pleine propriété des terrains grevés des servitudes dans les conditions qui précèdent

Il s'engage cependant, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des parcelles considérées, à dénoncer au nouvel ayant-droit les servitudes dont elles sont grevées, en obligeant expressément ledit ayant droit à les respecter en ses lieu et place

De même, si les parcelles sont exploitées ou venaient à l'être, le propriétaire s'engage à notifier ces servitudes aux exploitants successifs en les obligeant à les respecter.

La présente constitution de servitude est concédée à titre gratuit

DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES

Les parties réitèrent comme étant exactes les déclarations faites en tête des présentes

Le constituant déclare en outre qu'il n'existe de son chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des droits présentement concédés.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront à la charge de la commune de ROCHEGUDE (Drôme)

Il sera délivré quatre expéditions du présent acte destinées une au propriétaire, deux au service bénéficiaire de l'opération et une aux services fiscaux

DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION

Le présent acte sera publiée à la conservation des hypothèques de VALENCE par les soins du notaire soussigné

Pour les besoins de ladite conservation, la présente constitution de servitude est évaluée à 15 EUROS

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie authentique des présentes à l'effet d'effectuer les formalités postérieures à l'acte, ainsi que toutes les rectifications cadastrales ou d'état civil qui s'avèreraient nécessaires en vue d'en assurer la publicité foncière.



DONT ACTE rédigé sur 4 pages.

Fait et passé à la date sus indiquée.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

*Suivent les signatures de Monsieur Didier BESNIER, ès-qualité, Monsieur le
Préfet de la DROME et Maître Bruno MESSIE, notaire.*

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Commune de ROCHEGUDE (Drôme)

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
15	15	12

Séance du 02 JUN 2004

Date de la convocation
27/05/2004

Date d'affichage
03/06/2004

Objet de la Délibération

L'an Deux mille quatre
Et le deux juin à 20 heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M.BESNIER Didier

Présents : BOYER BRETON CANONICA CONSTANTIN GARCIA GENIER LEVARDON TERSEN

Procurations : GILLES à BESNIER AYMARD à GARCIA THERME à LEVARDON à à

Absent : ARTICO JOURDAN JUDIC

Mme GARCIA Catherine a été nommée secrétaire.

**Servitude conventionnelle
au profit de l'ETAT:
Parcelles La Gravière.**

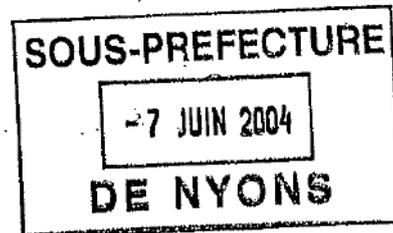
M.le Maire donne lecture au Conseil Municipal du projet de servitude conventionnelle au profit de l'ETAT, par la commune de ROCHEGUDE, concernant les parcelles cadastrées : Lieu-dit La Garrigue Réservée, Section C, nature Pâturage
N° 133, contenance 40 ares 85 ca
N° 134, contenance 23 ares 50 ca
N° 135, contenance 1 ha 31 ares 49 ca

appartenant à la commune, lesquelles ayant rendu nécessaire l'établissement de servitude après avis de l'inspecteur des installations classées, (arrêté préfectoral N°03-0511 du 11 Février 2003), permettant de garantir l'intégrité de la couverture sur la zone comblée avec des déchets.

Lecture faite, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

ACCEPTTE de concéder à l'ETAT, les servitudes sur les parcelles dites de la Gravière, telles qu'elles seront définies dans l'acte notarié, à passer devant Me MESSIE Bruno, Notaire à St Paul 3 Châteaux, lequel M.Le Maire est autorisé à signer.

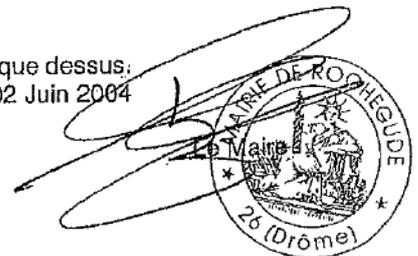
Annexé à la minute d'un acte reçu par le Notaire soussigné
le : 2.06.2004



Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture

Le
Et publication ou notification
Du

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.
Pour copie conforme, en mairie le 02 Juin 2004



PLAN DE BORNAGE



Bornage contradictoire

Les propriétaires soussignés, titulaires de droits réels sur les parcelles contigües, objet de la présente opération, reconnaissent comme exactes les limites qui séparent leurs propriétés respectives et qui sont définies et cotées au plan ci-joint.

NB : Seule la signature des riverains des limites ainsi bornées, entraîne la validité du bornage pour les limites qui les concernent.

DEPARTEMENT DE LA DRÔME COMMUNE DE ROCHEGUDE

Lieudit : " La Garrigue "

Section : C

Parcelle : N° 133,134,135p (Délimitation zones type 1 et 2)

Propriétaire : Commune De ROCHEGUDE

Le Propriétaire
La Commune de ROCHEGUDE

Annexé à la minute d'un
acte reçu par le Notaire
soussigné
le : 9.01.23.10.12008.

SELARL Jean-Pierre EPELLEY
Géomètre-Expert-Urbaniste
4 Bis, Boulevard Saint-Joseph
26701 PIERRELATTE CEDEX
Tel : 04-75-96-82-55
Fax : 04-75-96-39-40

Fait à PIERRELATTE le 14/12/2007

POUR COPIE AUTHENTIQUE rédigée sur 8 pages, délivrée et certifiée comme étant la reproduction exacte de l'original par le notaire soussigné, et ne comportant ni autre renvoi approuvé, ni autre blanc, ligne, mot ou chiffre rayé, et le notaire soussigné approuve la mention sus énoncée.

