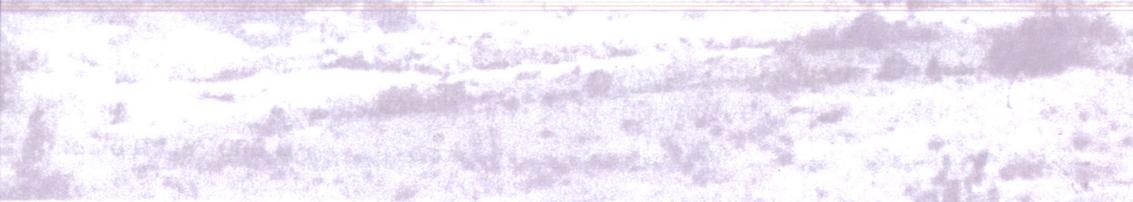




# Plan Local d'Urbanisme

- PRÉAMBULE
- RAPPORT DE PRÉSENTATION
  - Diagnostic de territoire et Etat Initial de l'Environnement
  - Le projet communal et ses incidences
- PADD
- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
- RÈGLEMENT**
- PLANS DE ZONAGE
- ANNEXES

Dossier 607-ICV



PRÉFECTURE  
des Pyrénées-Orientales  
11 AVR, 2016  
COURRIER

## Pièce n°4 **Règlement d'urbanisme**

Dossier d'approbation du PLU



**INFO CONCEPT**

Pôle Urbanisme

132 rue Pierre Ciffre-66 000 PERPIGNAN

☎ : 04.68.08.11.00 ☐ : 04.68.08.11.01

✉ : [icv.urba@orange.fr](mailto:icv.urba@orange.fr)

## TABLE DES MATIÈRES

<b>TITRE I - LES ZONES URBANISEES (U)</b> _____	2
Chapitre 1 : Zone UA _____	2
Chapitre 2 : zone UB _____	12
Chapitre 3 : zone UE _____	23
<b>TITRE II - LES ZONES A URBANISER (ZONE AU)</b> _____	34
Chapitre 1 : zone 1AU _____	34
Chapitre 2 : zone 2 AU _____	45
<b>TITRE III - LES ZONES AGRICOLES (ZONE A)</b> _____	48
Chapitre 1 : zone A _____	48
<b>TITRE V - LES ZONES NATURELLES (ZONE N)</b> _____	57
Chapitre 1 : zone N _____	57

**NB :** L'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 emporte nouvelle codification à droit constant du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme. Les dispositions de l'ordonnance entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et ne s'appliquent que lors d'une prochaine révision générale ou élaboration du PLU.

**Cette évolution réglementaire ayant été opérée entre l'arrêt et l'approbation du PLU de Calce et conformément aux mesures transitoires, le PLU de Calce est donc soumis à l'ancien régime du code de l'urbanisme et les références qui sont incluses dans le dossier de PLU renvoient au Code de l'Urbanisme en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.**

Pour plus de lisibilité, il est ajouté après enquête publique, la table de concordance entre les anciennes références et les nouvelles au code de l'urbanisme en annexe du rapport de présentation (Tome 2 « Le Projet communal et ses incidences » - pièce n°1b du dossier de PLU).

# TITRE I - LES ZONES URBANISEES (U)

## Chapitre 1 : Zone UA

# Zone UA

### CARACTERE DE LA ZONE UA :

*Il s'agit d'une zone d'habitations, de services, de commerces, de bureaux, d'activités d'hébergement, d'activités de restauration, d'équipements collectifs, d'installations et d'équipements publics ou de service public et de stationnements. La zone UA correspond à la partie dense agglomérée, dont le caractère architectural est affirmé. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.*

*Elle comprend deux secteurs :*

- *le secteur UAa, correspondant à l'enceinte du Château historique et présentant des particularités quant à l'aspect extérieur des constructions, différentes du reste de la zone UA ;*
- *un secteur UAb, correspondant à la partie urbaine au Nord de l'enceinte du Château historique, présentant des particularités quant à la hauteur des constructions, différentes du reste de la zone UA.*

### Rappels :

*La zone ou une partie de la zone est également concernée :*

- *Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisé dans la cartographique annexe relative à la localisation des sites archéologiques.*

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- a) Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UA-2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières ».
- b) Les dépôts de véhicules.
- c) Les piscines.
- d) Les garages collectifs de caravanes.
- e) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés.
- f) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- g) L'implantation d'habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- h) L'ouverture et l'exploitation des carrières, affouillement et exhaussement des sols.

- i) Les constructions à usage d'activités industrielles.
- j) Toute installation susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou de nature à entraîner un trouble grave pour le voisinage compte tenu du caractère résidentiel de la zone.
- k) Toute activité qui apporterait des nuisances auditives, olfactives, visuelles et qui apporterait des nuisances riveraines.
- l) Tout changement de destination d'un bâtiment en cave de vinification et d'élevage, ainsi que l'installation de caves viticoles.
- m) Les dépôts de matériaux inertes.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- a) La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises soient diminuées en quantité et/ou améliorées en qualité.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- c) les aires de jeux et de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage,
- d) les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- e) Les constructions annexes (abri de jardin, barbecues, pergolas, cuisines d'été...) de faible importance (surface au sol cumulée de 8 m<sup>2</sup> maximum) sont autorisées à condition :
  - 1. qu'elles soient intégrées à l'environnement ;
  - 2. qu'elles ne servent pas d'habitation ;
  - 3. qu'elles ne dépassent pas 2,80 mètres de hauteur hors-tout ;
  - 4. que leur emprise au sol maximale ne dépasse pas 8 m<sup>2</sup> cumulés ;
  - 5. que leur pente de toiture soit tournée vers l'intérieur de la parcelle (collecte des eaux pluviales de toiture sur la parcelle).

En sus, elles sont autorisées en limite séparative aux mêmes conditions exposées ci-dessus.

- f) Les installations telles que les compteurs à gaz, électrique, hors compteurs à eau, et boîtes aux lettres à condition d'être situées sur le domaine privé et facilement accessibles depuis le domaine public.

### Rappel :

Les éléments du patrimoine non identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme tels que les murets en pierres, les éléments architecturaux d'intérêt... sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires...

Recommandations :

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

**ARTICLE UA-3 : ACCES ET VOIRIE.**

1. Accès :

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent atteindre au minimum 5 mètres de largeur sauf en cas d'impossibilités techniques liées aux bâtiments existants, dans ce cas, cette largeur peut-être ramenée à un minimum de 3 mètres.
- c) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...
- d) Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite, sauf impératif technique, sanitaire...
- e) Pour les constructions individuelles à usage d'habitat, le nombre d'accès automobile est limité à une unité par voie.

2. Voirie :

- a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- c) La sécurité des piétons ainsi que celle des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

**ARTICLE UA-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

## 2. Assainissement :

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune.

## 3. Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part de l'autorité compétente.
- b) La gestion et l'intégration paysagère et environnementale des aménagements hydrauliques sont également à privilégier.
- c) Les rejets directs des eaux pluviales sont par principe interdits mais pourront faire l'objet d'une autorisation exceptionnelle de la part de l'autorité compétente au regard des caractéristiques techniques de l'aménagement.
- d) Le raccordement et le branchement au réseau d'assainissement pluvial sont effectués conformément aux prescriptions techniques de l'autorité compétente.
- e) L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite
- f) En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## 4. Réseaux divers - Electricité, Téléphone, Télédistribution :

- a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain (électricité, téléphone, télédistribution). En cas d'impossibilité technique de réaliser les réseaux en souterrain, les réseaux de distribution doivent être intégrés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.
- b) Les installations telles que les compteurs à gaz, électrique, hors compteurs à eau, et boîtes aux lettres doivent être situées sur le domaine privé et facilement accessibles depuis le domaine public.

### Rappel :

Des points d'apport volontaire sont mis en place sur la commune. Il s'agit de containers qui permettent aux habitants de participer au tri sélectif et au recyclage des déchets.

## **ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.**

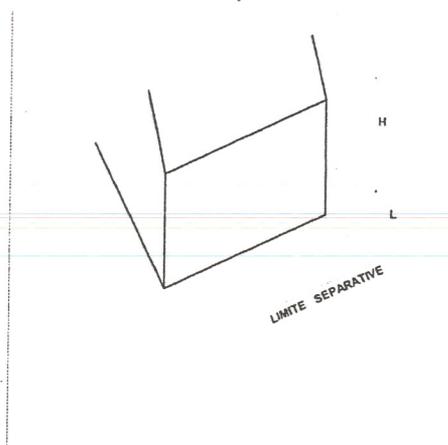
Néant.

## ARTICLE UA-6 : CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions et installations nouvelles doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies publiques ou privées à usage public et aux emprises publiques. L'implantation préférentielle demeure celle à l'alignement.

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

- a) Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
- b) Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées :
  1. pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public, aux services publics ou encore pour les équipements et bâtiments publics.
  2. en cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes.
- c) De même, la création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies peut être autorisée ou imposée dans deux cas :
  1. le terrain voisin n'est pas construit.
  2. il existe sur le terrain une construction ne joignant pas la limite séparative.  
La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points ( $L/H/3$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



*Implantation en retrait des limites séparatives, prospects :  $L/H/3$  avec un minimum de 3 mètres*

- d) Les constructions annexes autorisées peuvent être implantées en limite séparative sous réserve du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article UA-2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

## ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Néant.

## ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

## ARTICLE UA-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Définition de la hauteur

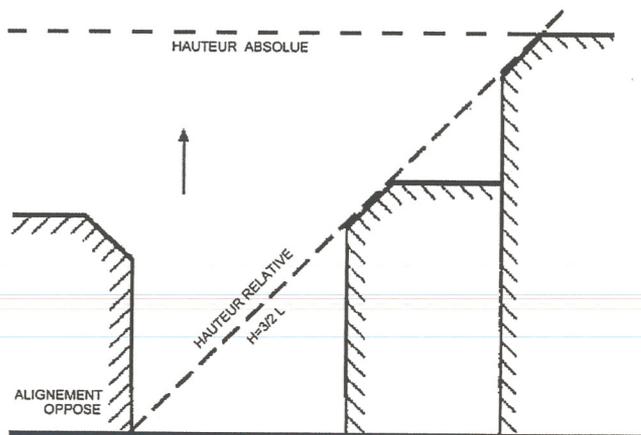
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2. Hauteur relative

- a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 3/2 L$ ).

Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins sans pouvoir excéder 2 fois la largeur de la rue.

- b) Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- c) Entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminé à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.



*Hauteur relative des constructions :  $H \leq 3/2 L$ .*

### 3. Hauteur absolue

- a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout :
- 11 mètres pour la zone UA (à l'exception du secteur UAb) ;
  - 8 mètres pour le secteur UAb ;
  - 2,80 mètres pour les constructions annexes autorisées à l'article UA-2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières ».
- b) Toutefois, des adaptations mineures peuvent être admises dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté, sans toutefois porter atteinte aux perspectives visuelles.



## Chapitre 2 : zone UB

# Zone UB

### CARACTERE DE LA ZONE UB :

*Il s'agit d'une zone d'habitat à caractère essentiellement résidentiel où les services et commerces de proximités, les bureaux, les équipements collectifs, les installations et équipements publics ou de service public, les activités d'hébergements, les activités de restauration et les stationnements sont autorisés.*

#### Rappels :

*La zone ou une partie de la zone est également concernée :*

- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.*

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- a) Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone.
- b) Les dépôts de véhicules.
- c) Les piscines.
- d) Les garages collectifs de caravanes.
- e) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés.
- f) L'implantation d'habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- g) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- h) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- i) Les constructions à usage d'activités industrielles.
- j) La réhabilitation de caves de vinification.
- k) Toute installation susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou de nature à entraîner des troubles graves pour le voisinage compte tenu du caractère résidentiel de la zone.
- l) En vue d'éviter les risques naturels liés aux crues torrentielles, en bordure des ravins exposés aux-dits risques, toute construction à moins de 6 mètres du sommet des berges est interdite.
- m) Afin d'éviter les risques naturels de ravinement le long des ravins exposés aux-dits risques les ouvertures au ras du sol sont interdites ; en amont et dans le sens de la plus

grande pente elles ne peuvent être pratiquées qu'à 0,50 mètre du sol ; en aval elles ne peuvent être pratiquées qu'à 0,20 mètre du sol.

- n) Afin d'éviter les risques naturels de crues torrentielles le long des ravins exposés aux-dits risques, une mise hors d'eau de 0,50 mètre côté ravin est obligatoire.
- o) Toute activité qui apporterait des nuisances auditives, olfactives, visuelles et qui apporterait des nuisances riveraines.
- p) Dans les zones soumises au risques naturels liés aux crues torrentielles, en bordure des ravins exposés auxdits risques, la hauteur des murs de clôtures ne pourra excéder 0,40 mètre mesuré par rapport au terrain naturel.
- q) Les dépôts de matériaux inertes.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- a) La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises soient diminuées en quantité et/ou améliorées en qualité.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- c) les aires de jeux et de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage,
- d) les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- e) Les constructions annexes (abri de jardin, barbecues, pergolas, cuisines d'été...) de faible importance (surface au sol cumulée de 8 m<sup>2</sup> maximum) sont autorisées à condition :
  1. qu'elles soient intégrées à l'environnement ;
  2. qu'elles ne servent pas d'habitation ;
  3. qu'elles ne dépassent pas 2,80 mètres de hauteur hors-tout ;
  4. que leur emprise au sol maximale ne dépasse pas 8 m<sup>2</sup> cumulés ;
  5. que leur pente de toiture soit tournée vers l'intérieur de la parcelle (collecte des eaux pluviales de toiture sur la parcelle).

En sus, elles sont autorisées en limite séparative aux mêmes conditions exposées ci-dessus.

- f) Les installations telles que les compteurs à gaz, électrique, hors compteurs à eau, et boîtes aux lettres à condition d'être situées sur le domaine privé et facilement accessibles depuis le domaine public.

**Rappel :**

Les éléments du patrimoine non identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme tels que les murets en pierres, les éléments architecturaux d'intérêt... sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires...

**Recommandations :**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE UB-3 : ACCES ET VOIRIE.****1. Accès :**

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent atteindre au minimum 5 mètres de largeur sauf en cas d'impossibilités techniques liées aux bâtiments existants, dans ce cas, cette largeur peut-être ramenée à un minimum de 3 mètres.
- c) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...
- d) Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite, sauf impératif technique, sanitaire...
- e) Pour les constructions individuelles à usage d'habitat, le nombre d'accès automobile est limité à une unité par voie.

**2. Voirie :**

- a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- c) La sécurité des piétons ainsi que celle des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

**ARTICLE UB-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.****1. Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**2. Assainissement :**

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune.

**3. Eaux pluviales :**

- a) Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part de l'autorité compétente.
- b) La gestion et l'intégration paysagère et environnementale des aménagements hydrauliques sont également à privilégier.
- c) Les rejets directs des eaux pluviales sont par principe interdits mais pourront faire l'objet d'une autorisation exceptionnelle de la part de l'autorité compétente au regard des caractéristiques techniques de l'aménagement.
- d) Le raccordement et le branchement au réseau d'assainissement pluvial sont effectués conformément aux prescriptions techniques de l'autorité compétente.
- e) L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite
- f) En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**4. Réseaux divers - Electricité, Téléphone, Télédistribution :**

- a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain (électricité, téléphone, télédistribution). En cas d'impossibilité technique de réaliser les réseaux en souterrain, les réseaux de distribution doivent être intégrés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.
- b) Les installations telles que les compteurs à gaz, électrique, hors compteurs à eau, et boîtes aux lettres doivent être situées sur le domaine privé et facilement accessibles depuis le domaine public.

Rappel :

Des points d'apport volontaire sont mis en place sur la commune. Il s'agit de containers qui permettent aux habitants de participer au tri sélectif et au recyclage des déchets.

**ARTICLE UB-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.**

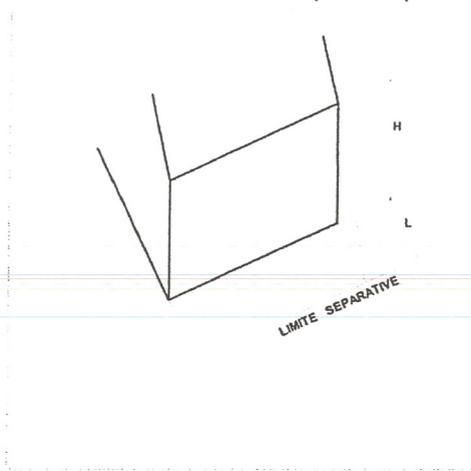
Néant.

**ARTICLE UB-6 : CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les constructions et installations doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer et aux emprises publiques, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres (y compris les constructions annexes).

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

- a) la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



*Implantation en retrait des limites séparatives, prospects :  $L/H/2$  avec un minimum de 4 mètres*

- b) Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin s'il est de hauteur inférieure ou sensiblement égale (plus ou moins 0,50 mètre).
- c) Les constructions annexes autorisées peuvent être implantées en limite séparative sous réserve du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article UB-2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières ».

**ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

## ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

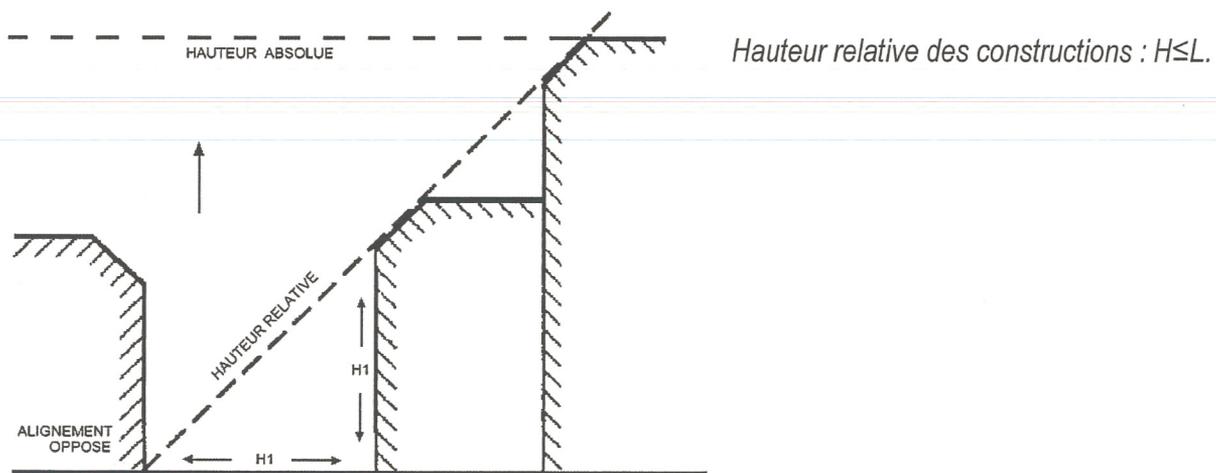
## ARTICLE UB-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2. Hauteur relative

- a) La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).  
Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins sans pouvoir excéder deux fois la largeur de la rue.
- b) Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- c) Entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édiflée entre les deux voies peut être celle déterminé à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.



### 3. Hauteur absolue

- a) La hauteur de toute construction ne peut excéder :
  - 9,50 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics) ;
  - 2,80 mètres pour les constructions annexes autorisées à l'article UB-2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières ».

- b) Toutefois, des adaptations mineures peuvent être admises dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté, sans toutefois porter atteinte aux perspectives visuelles.

## ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR

### 1. Principes généraux

- a) Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.
- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation ainsi que l'architecture ancienne traditionnelle de la commune.
- c) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes et leur site d'évolution.
- d) Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
- e) L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.
- f) Pour les bâtiments, espaces publics, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

### 2. Toitures

- a) Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Les toitures terrasses partielles sont autorisées à condition de ne pas dépasser 25 % des surfaces de la totalité des toitures et qu'elles ne soient pas visibles depuis les voies et emprises publiques. Elles doivent préserver un alignement des toitures en conservant au minimum trois rangées de tuiles canal en façade donnant sur voies et emprises publiques.
- b) Hors les toitures terrasses, la forme des toitures devra respecter un pourcentage de pente compris entre 30 % et 33 %. L'orientation de faitage doit respecter celles des maisons mitoyennes ou environnantes. Toutefois, le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques.
- c) Ces règles ne sont pas applicables pour les équipements publics pour lesquels des solutions architecturales différentes, justifiées par la vocation des bâtiments et une analyse approfondie du contexte pourront être acceptées.
- d) Les pentes de toiture des constructions annexes autorisées à l'article UB-2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » doivent être tournée vers l'intérieur de la parcelle (collecte des eaux pluviales de toiture sur la parcelle).

### 3. Ouvertures

Les ouvertures auront de préférence une tendance verticale (sensiblement plus hautes que larges), s'inspirant en cela des ouvertures des constructions traditionnelles de la région.

Les menuiseries devront être de préférence en bois, en PVC ou en aluminium sous réserve de respecter le nuancier déposé en Mairie et annexé au dossier de PLU.

### 4. Ouvrages en saillie

- a) Les souches de cheminée ne doivent pas être construites en applique sur un mur pignon ou latéral.
- b) Les souches de cheminée doivent être traitées simplement en excluant les tuyaux métalliques ou fibrociments apparents
- c) Les bow-windows, oriels, chien-assis sont interdits.
- d) Les débords de toitures en dehors des marges constructibles et sur domaine privé sont autorisés à condition de ne pas dépasser 0,50 mètre de saillie.

### 5. Matériaux

- a) Les matériaux de façade doivent être, soit réalisés en pierres apparentes maçonnées selon la tradition locale, soit enduits, de préférence à la chaux naturelle, en harmonie avec le bâti existant (granulométrie, teintes). Les enduits doivent avoir une finition talochée à l'ancienne.
- b) Les placages décoratifs rapportés sur enduite sont interdits.
- c) Toutes les façades d'une même construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons.
- d) Les matériaux des fermetures doivent être en bois ou en PVC ou tout autre matériau compatible.
- e) Les matériaux de couverture doivent être en tuiles canal rouges sauf dans le cas de toits terrasses (bacs acier ou aluminium laqués...). Toutefois, pour les équipements publics, des panneaux de couverture adaptés peuvent également être acceptés (bacs acier ou aluminium laqués, panneaux ondulés...).

### 6. Couleurs

Les teintes des murs de façades, des murs de clôtures, murs de soutènement et des menuiseries doivent être choisies dans le respect du nuancier déposé en Mairie et annexé au dossier de PLU.

Les couleurs vives, les couleurs criardes et le blanc sont interdites.

### 7. Clôtures

Les clôtures et portails doivent faire partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.

- a) La hauteur totale des clôtures ne peut excéder :
  1. 1,30 mètre en bordure des voies publiques ou privées à usage public et des emprises publiques ;
  2. 2 mètres sur limites séparatives.
- b) La hauteur des murs de clôtures ne pourra excéder :

1. Dans les zones soumises au risques naturels liés aux crues torrentielles, en bordure des ravins exposés auxdits risques, 0,40 mètre mesurés par rapport au terrain naturel, ces murs pourront être surmontés de dispositifs ajourés perméables (grillage, claustras...).
  2. Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au-dessus du sol et doit être surmontée d'un grillage, haies vives, claustras... dans la limite maximale des hauteurs autorisées.
- c) Les murs pleins existant en pierre ou enduits doivent être conservés sauf impératif technique ou sanitaire.
  - d) Les murs de clôtures et de soutènement devront être traités en harmonie et avec le même soin que les façades, les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents.
  - e) En limites séparatives, est autorisé l'édification d'un mur plein ou par simple haie.
  - f) Le plan des clôtures si elles sont créées devra être joint au permis de construire.

#### 8. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article UB-10 « Hauteur des constructions » « Hauteur des constructions », ainsi que les dispositions de l'article UB-11 « Aspects extérieurs des constructions » (notamment au paragraphe « 2. Toitures » et au paragraphe « 5. Matériaux »). Dans tous les cas, ils ne pourront pas être visibles depuis le domaine public, les voies et emprises publiques.

#### 9. Antennes et paraboles

- a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
- b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions, elles sont interdites en saillie sur les façades visibles depuis le domaine public ou ouvert au public.
- c) Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

#### 10. Climatiseurs, Pompes à chaleur

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

#### 11. Vérandas

Les vérandas sont interdites pour les façades donnant sur voie et emprise publique.

Elles doivent être mentionnées au permis de construire.

Rappel : Les vérandas ne devront pas, par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : Les éléments du patrimoine non identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme tels que les murets en pierres, les éléments architecturaux d'intérêt,... sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires,...

## ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

### 2. Il doit être aménagé ou maintenu

- a) Pour les constructions à usage d'habitations, il doit être DEUX places de stationnement sur la parcelle.
- b) Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- c) Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de plancher de bureaux.
- d) Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### 3. Pour les 2 roues

Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les équipements publics (établissements d'enseignement, sociaux, culturels, sportifs, médicaux, services et administrations publique, salle des fêtes, lieux de culte...), ainsi que pour les entreprises commerciales.

Les stationnements pour les vélos doivent être prévus pour les immeubles d'habitation et de bureaux dans le respect des conditions prévues dans le code de la construction et de l'habitation.

## ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a) Dans le cas de plantation, les essences devront être locales, adaptées au climat et respectueuses de la gestion en eau.
- b) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

- c) Le projet devra tenir compte de la bonne intégration du traitement des accès et des abords de la construction.

#### **ARTICLE UB-14 : PRESCRIPTIONS ENERGETIQUES**

##### Recommandations :

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il est recommandé que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc.). Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences locales et respectueuses de la gestion en eau.

#### **ARTICLE UB-15 : PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

## Chapitre 3 : zone UE

# Zone UE

### CARACTERE DE LA ZONE UE :

*Il s'agit d'une zone destinée à recevoir exclusivement l'implantation d'activités spécialisées. Elle accueille aujourd'hui la cave coopérative.*

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### ARTICLE UE-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- a) De manière générale, toute construction est interdite à l'exception de celle relative aux activités spécialisées autorisées dans la zone.
- b) Les établissements de santé, sociaux, culturels, sportifs et administratifs.
- c) Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE-2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».
- d) Les garages collectifs de caravanes.
- e) Les piscines.
- f) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés.
- g) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- h) L'implantation d'habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- i) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- j) Les parcs résidentiels de loisirs.
- k) Toute installation susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou de nature à entraîner des troubles graves pour le voisinage compte tenu du caractère résidentiel de la zone limitrophe.
- l) Les annexes.

#### ARTICLE UE-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- a) Une habitation destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités existantes et autorisées dans la zone :
  1. soit limitée à un seul logement de fonction pour l'ensemble de la zone ;
  2. que celle-ci n'excède pas 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

3. que l'habitation soit située dans le volume bâti existant ou adossée au volume bâti existant ;
  4. de s'insérer harmonieusement dans l'environnement du site dans le respect des dispositions inscrites à l'article UE-11 « Aspect extérieur » ;
  5. de ne pas dépasser hors-tout 8 mètres.
- b) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises soient diminuées en quantité et/ou améliorées en qualité.
  - c) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier ou à la vocation de la zone.
  - d) les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
  - e) Les installations telles que les compteurs à gaz, électrique, hors compteurs à eau, et boîtes aux lettres à condition d'être situées sur le domaine privé et facilement accessibles depuis le domaine public.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UE-3 : ACCES ET VOIRIE.

#### 1. Accès :

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent atteindre au minimum 5 mètres de largeur sauf en cas d'impossibilités techniques liées aux bâtiments existants, dans ce cas, cette largeur peut-être ramenée à un minimum de 3 mètres.
- c) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...
- d) Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite, sauf impératif technique, sanitaire...

#### 2. Voirie

- a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, aux besoins de la zone ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en

limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

- c) La sécurité des piétons ainsi que celle des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

#### ARTICLE UE-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

##### 1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### 2. Assainissement :

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune.

##### 3. Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part de l'autorité compétente.
- b) La gestion et l'intégration paysagère et environnementale des aménagements hydrauliques sont également à privilégier.
- c) Les rejets directs des eaux pluviales sont par principe interdits mais pourront faire l'objet d'une autorisation exceptionnelle de la part de l'autorité compétente au regard des caractéristiques techniques de l'aménagement.
- d) Le raccordement et le branchement au réseau d'assainissement pluvial sont effectués conformément aux prescriptions techniques de l'autorité compétente.
- e) L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite
- f) En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

##### 4. Réseaux divers - Electricité, Téléphone, Télédistribution :

- a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain (électricité, téléphone, télédistribution). En cas d'impossibilité technique de réaliser les réseaux en souterrain, les réseaux de distribution doivent être intégrés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

- b) Les installations telles que les compteurs à gaz, électrique, hors compteurs à eau, et boîtes aux lettres doivent être situées sur le domaine privé et facilement accessibles depuis le domaine public.

Rappel :

Des points d'apport volontaire sont mis en place sur la commune. Il s'agit de containers qui permettent aux habitants de participer au tri sélectif et au recyclage des déchets.

**ARTICLE UE-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.**

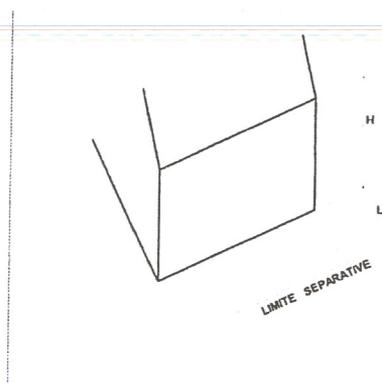
Néant.

**ARTICLE UE-6 : CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les constructions et installations doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer et aux emprises publiques, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

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

- a) Si les bâtiments ne sont pas édifiés en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



*Implantation en retrait des limites séparatives, prospects :  $L \geq H/2$  avec un minimum de 4 mètres*

- b) Toutefois, les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public, aux services publics ou encore pour les équipements et bâtiments publics peuvent être acceptées en limites séparatives.

**ARTICLE UE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Néant.

## ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

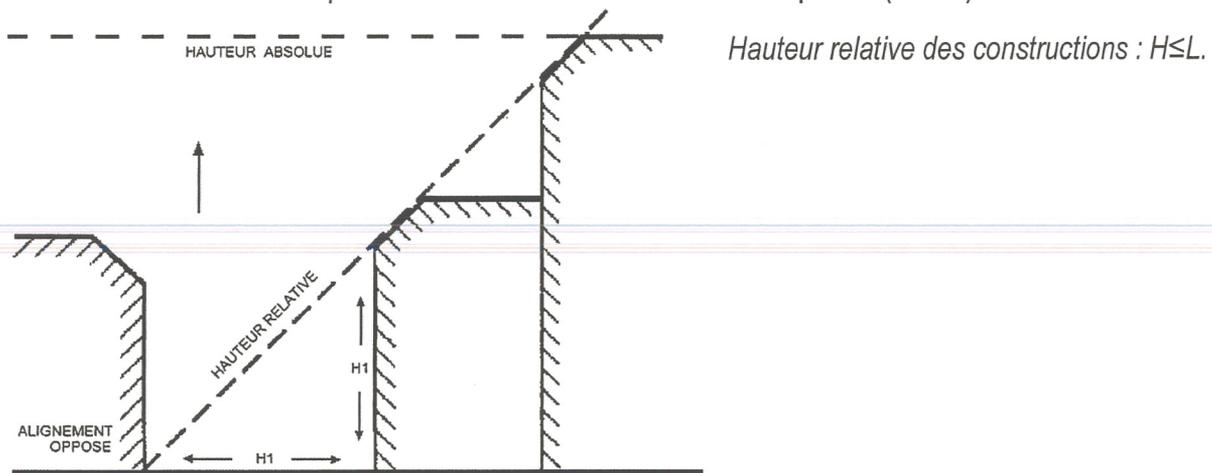
## ARTICLE UE-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2. Hauteur relative

- a) La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).



### 3. Hauteur absolue

- a) La hauteur de toute construction, des bâtiments techniques ou de la cave (exception faite des ouvrages techniques publics équipements de superstructures...) ne peut excéder hors tout 11 mètres.

La hauteur de l'habitation autorisées à l'article UE-2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières » ne peut excéder hors tout 8 mètres.

- b) Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté, sans toutefois porter atteinte aux perspectives visuelles.
- c) Une adaptation mineure peut également être admise pour les éléments techniques de production d'énergie renouvelable.

## ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

### ▪ Principes généraux

- a) Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation ainsi que l'architecture ancienne traditionnelle de la commune.
- c) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes et leur site d'évolution.
- d) Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
- e) L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.
- f) Pour les bâtiments, espaces publics, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...
- g) L'implantation de la construction doit se faire dans une réflexion d'ensemble en tenant compte de la topographie des lieux afin d'éviter au maximum les terrassements importants.

▪ **Pour les constructions et bâtiments à usage d'activités**

1. Toitures

- a) Les toitures en tôles ondulées, en fibrociment, sont interdites.
- b) Les terrasses inaccessibles, celles couvrant la totalité d'un bâtiment et les toitures terrasses sont interdites.
- c) Les couvertures doivent être en panneaux de couverture adaptés (bacs acier cintrés ou pentus ou aluminium laqué, panneaux ondulés...) ou en tuiles canal rouge, dans ce cas le pourcentage de la pente devra être compris entre 15 % et 33 %.
- d) Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques.

2. Ouvrages en saillies

Les gaines et conduits doivent être traités de manière à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements et couleurs des pignons leur servant de support (gaines: et conduits bâtis participant à l'organisation du pignon).

3. Matériaux

- a) Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs, séparatifs ou aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles afin d'assurer l'homogénéité des constructions concernées.
- b) Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents (et ce pour toutes les constructions, les clôtures et murs de soutènement).
- c) Les couvertures doivent être exécutées en tuile canal rouge ou en panneaux de couverture adaptés (bacs acier cintrés ou pentus ou aluminium laqué, panneaux ondulés...).

Les toitures en tôles ondulées, en fibrociment, sont interdites.

d) Les contrevents doivent être en bois ou en PVC ou tout autre matériau compatible.

#### 4. Couleurs

L'harmonie dans les teintes et les tons doit être recherchée. Les teintes générales de façades sont obligatoirement choisies dans le nuancier déposé en Mairie et annexé au dossier de PLU.

Les couleurs vives, les couleurs criardes et le blanc sont interdites.

#### 5. Clôtures

Les clôtures et portails doivent faire partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.

- a) La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,30 mètre en bordure des voies publiques ou privées.
- b) Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au-dessus du sol et doit être surmontée d'un grillage, haies vives, claustras... dans la limite maximale de la hauteur autorisée.
- c) Les murettes maçonnées doivent être obligatoirement enduites et ce, en harmonie avec le bâtiment principal.
- d) Les murs de clôtures et de soutènement devront être traités en harmonie et avec le même soin que les façades, les matériaux fabriqués et destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents.
- e) Le plan des clôtures si elles sont créées devra être joint au permis de construire.

#### 6. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article UE-10 « Hauteur des constructions » « Hauteur des constructions », ainsi que les dispositions de l'article UE-11 « Aspects extérieurs des constructions » (notamment au paragraphe « 1. Toitures » et au paragraphe « 3. Matériaux »). Dans tous les cas, ils ne pourront pas être visibles depuis le domaine public, les voies et emprises publiques..

#### 7. Climatiseurs, Pompes à chaleur

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade.

### ▪ Pour l'habitation autorisée à l'article UE-2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières »

#### 1. Toitures

a) Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Les toitures terrasses partielles sont autorisées à condition de ne pas dépasser 25 % des surfaces de la totalité des toitures et qu'elles ne soient pas visibles depuis les voies et emprises publiques. Elles doivent préserver un

alignement des toitures en conservant au minimum trois rangées de tuiles canal en façade donnant sur voies et emprises publiques.

- b) Hors les toitures terrasses, la forme des toitures devra respecter un pourcentage de pente compris entre 30 % et 33 %. L'orientation de faitage doit respecter celles des maisons mitoyennes ou environnantes. Toutefois, le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques.
- c) Ces règles ne sont pas applicables pour les équipements publics pour lesquels des solutions architecturales différentes, justifiées par la vocation des bâtiments et une analyse approfondie du contexte pourront être acceptées.

## 2. Ouvertures

Les ouvertures auront de préférence une tendance verticale (sensiblement plus hautes que larges), s'inspirant en cela des ouvertures des constructions traditionnelles de la région.

Les menuiseries devront être de préférence en bois, en PVC ou en aluminium sous réserve de respecter le nuancier déposé en Mairie et annexé au dossier de PLU.

## 3. Ouvrages en saillie

- a) Les souches de cheminée ne doivent pas être construites en applique sur un mur pignon ou latéral.
- b) Les souches de cheminée doivent être traitées simplement en excluant les tuyaux métalliques ou fibrociments apparents
- c) Les bow-windows, oriels, chien-assis sont interdits.
- d) Les débords de toitures en dehors des marges constructibles et sur domaine privé sont autorisés à condition de ne pas dépasser 0,50 mètre de saillie.

## 4. Matériaux

- a) Les matériaux de façade doivent être, soit réalisés en pierres apparentes maçonnées selon la tradition locale, soit enduits, de préférence à la chaux naturelle, en harmonie avec le bâti existant (granulométrie, teintes). Les enduits doivent avoir une finition talochée à l'ancienne.
- b) Les placages décoratifs rapportés sur enduite sont interdits.
- c) Toutes les façades d'une même construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons .
- d) Les matériaux des fermetures doivent être en bois ou en PVC ou tout autre matériau compatible.
- e) Les matériaux de couverture doivent être en tuiles canal rouges sauf dans le cas de toits terrasses (bacs acier ou aluminium laqués...). Toutefois, pour les équipements publics, des panneaux de couverture adaptés peuvent également être acceptés (bacs acier ou aluminium laqués, panneaux ondulés...).

## 5. Couleurs

Les teintes des murs de façades, des murs de clôtures, murs de soutènement et des menuiseries doivent être choisies dans le respect du nuancier déposé en Mairie et annexé au dossier de PLU.

Les couleurs vives, les couleurs criardes et le blanc sont interdites.

#### 6. Clôtures

Les clôtures et portails doivent faire partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.

- a) La hauteur totale des clôtures ne peut excéder :
  1. 1,30 mètre en bordure des voies publiques ou privées à usage public et des emprises publiques ;
  2. 2 mètres sur limites séparatives.
- b) La hauteur des murs de clôtures ne pourra excéder :
  1. Dans les zones soumises au risques naturels liés aux crues torrentielles, en bordure des ravins exposés auxdits risques, 0,40 mètre mesurés par rapport au terrain naturel, ces murs pourront être surmontés de dispositifs ajourés perméables (grillage, claustras...).
  2. Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au-dessus du sol et doit être surmontée d'un grillage, haies vives, claustras... dans la limite maximale des hauteurs autorisées.
- c) Les murs pleins existant en pierre ou enduits doivent être conservés sauf impératif technique ou sanitaire.
- d) Les murs de clôtures et de soutènement devront être traités en harmonie et avec le même soin que les façades, les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents.
- e) En limites séparatives, est autorisé l'édification d'un mur plein ou par simple haie.
- f) Le plan des clôtures si elles sont créées devra être joint au permis de construire.

#### 7. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article UE-10 « Hauteur des constructions » « Hauteur des constructions », ainsi que les dispositions de l'article UE-11 « Aspects extérieurs des constructions » (notamment au paragraphe « 1. Toitures » et au paragraphe « 3. Matériaux »). Dans tous les cas, ils ne pourront pas être visibles depuis le domaine public, les voies et emprises publiques..

#### 8. Antennes et paraboles

- a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
- b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions, elles sont interdites en saillie sur les façades visibles depuis le domaine public ou ouvert au public.
- c) Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les

espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

9. Climatiseurs, Pompes à chaleur

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

10. Vérandas

Les vérandas sont interdites pour les façades donnant sur voie et emprise publique. Elles doivent être mentionnées au permis de construire.

Rappel : Les vérandas ne devront pas, par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## ARTICLE UE-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

2. Il doit être aménagé ou maintenu

- a) Pour la cave coopérative, au moins UNE place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente et au moins UN emplacement pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- b) Pour les bureaux, au moins UNE place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de bureaux.
- c) Pour l'habitation autorisée à l'article UE-2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières », au moins UNE place de stationnement pour le logement.

3. Pour les 2 roues

Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les équipements publics, ainsi que pour les entreprises commerciales.

Les stationnements pour les vélos doivent être prévus pour les immeubles d'habitation et de bureaux dans le respect des conditions prévues dans le code de la construction et de l'habitation.

## ARTICLE UE-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a) Dans le cas de plantation, les essences devront être locales, adaptées au climat et respectueuses de la gestion en eau.

- b) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.
- c) Le projet devra tenir compte de la bonne intégration du traitement des accès et des abords de la construction.

#### **ARTICLE UE-14 : PRESCRIPTIONS ENERGETIQUES**

##### Recommandations :

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il est recommandé que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc.). Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences locales et respectueuses de la gestion en eau.

#### **ARTICLE UE-15 : PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

## TITRE II - LES ZONES A URBANISER (ZONE AU)

### Chapitre 1 : zone 1AU

## Zone 1AU

#### CARACTERE DE LA ZONE 1AU :

*Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir une urbanisation à dominante d'habitat et pour lesquelles les réseaux ne sont pas suffisants ou totalement existants.*

*Les commerces, services, bureaux, équipements de loisirs, culturels, sportifs, socioculturels...compatibles avec le caractère des zones peuvent être admis sous condition.*

*Son urbanisation est conditionnée par le respect des orientations d'aménagement et de programmation produites et composant le présent dossier de PLU.*

*L'urbanisation des zones 1AU est conditionnée par le recours à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.*

*Elle comprend un secteur :*

- *Le secteur 1AUa, sur le site de « La Fontane » qui correspond à un secteur destiné à recevoir des équipements publics, ludiques, sportifs, culturels, socio-culturels, ... pour lequel des dispositions réglementaires spécifiques sont rédigées. Il accueille la salle polyvalente et les ateliers municipaux.*

#### Rappels :

*La zone ou une partie de la zone est également concernée :*

- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.*

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- a) Les constructions à usage d'activités industrielles.
- b) Les piscines.
- c) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone et celles non expressément mentionnées en 1AU-2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

- d) Les dépôts de véhicules.
- e) Les garages collectifs de caravanes.
- f) Le stationnement des caravanes hors terrains.
- g) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- h) L'implantation d'habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- i) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- j) Toute installation susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou de nature à entraîner grave pour le voisinage compte tenu du caractère résidentiel de la zone.
- k) Toute activité qui apporterait des nuisances auditives, olfactives, visuelles et qui apporterait des nuisances riveraines.
- l) En vue d'éviter les risques naturels liés aux crues torrentielles, en bordure des ravins exposés aux-dits risques, toute construction à moins de 6 mètres du sommet des berges est interdite.
- m) Afin d'éviter les risques de naturels de ravinement le long des ravins exposés aux-dits risques les ouvertures au ras du sol sont interdites ; en amont et dans le sens de la plus grande pente elles ne peuvent être pratiquées qu'à 0,50 mètre du sol ; en aval elles ne peuvent être pratiquées qu'à 0,20 mètre du sol, sauf en zone 1AUa.
- n) Dans les zones soumises au risques naturels liés aux crues torrentielles, en bordure des ravins exposés aux-dits risques, la hauteur des murs de clôtures ne pourra excéder 0,40 mètre mesuré par rapport au terrain naturel.
- o) Les dépôts de matériaux inertes.
- p) Afin d'éviter les risques naturels de crues torrentielles le long des ravins exposés aux-dits risques, une mise hors d'eau de 0,50 mètre côté ravin est obligatoire, sauf en zone 1AUa.
- q) Les parcs résidentiels de loisirs.
- r) Dans le secteur 1AUa, toute construction est interdite à l'exception des constructions d'équipements publics, ludiques, sportifs, culturels, socio-culturels...

## ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

L'urbanisation de chaque zone 1AU est conditionnée par le respect des orientations d'aménagement et de programmation produites et composant le présent dossier de PLU.

L'urbanisation des zones 1AU est conditionnée par le recours à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Les équipements publics nécessaires à sa desserte directe doivent être effectivement réalisés.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- a) Les constructions y compris les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation, de bureaux, de services et commerciaux sous réserve que les

- équipements publics nécessaires à la desserte directe de la parcelle soit effectivement réalisée.
- b) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises soient diminuées en quantité et/ou améliorées en qualité.
  - c) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier.
  - d) Les aires de jeux et de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
  - e) Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
  - f) Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
  - g) Les constructions annexes (abri de jardin, barbecues, pergolas, cuisines d'été, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol de 8 m<sup>2</sup> maximum) sont autorisées à condition :
    - qu'elles soient intégrées à l'environnement ;
    - qu'elles ne servent pas d'habitations ;
    - qu'elles ne dépassent pas 2,80 mètre de hauteur hors tout ;
    - que leur emprise au sol maximale ne dépasse pas 8 m<sup>2</sup> cumulés ;
    - que leur pente de toiture soit tournée vers l'intérieur de la parcelle (collecte des eaux pluviales de toiture sur la parcelle).En sus, elles sont autorisées en limite séparative aux mêmes conditions exposées ci-dessus.
  - h) Les installations telles que les compteurs à gaz, électrique, hors compteurs à eau, et boîtes aux lettres à condition d'être situées sur le domaine privé et facilement accessibles depuis le domaine public.

Rappel : Les éléments du patrimoine non identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme tels que les murets en pierres, les éléments architecturaux d'intérêt,... sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires...

Recommandations :

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 1AU-3 : ACCES ET VOIRIE.

#### 1. Accès :

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- c) Ces caractéristiques doivent atteindre au minimum 5 mètres de largeur.
- d) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
- e) Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- f) Pour les constructions individuelles à usage d'habitat, le nombre d'accès automobile est limité à une unité par voie.

#### 2. Voirie :

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- c) Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- d) La sécurité des piétons ainsi que celles des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.
- e) Les voies structurantes doivent prévoir des aménagements spécifiques pour les modes de déplacements doux.

### ARTICLE 1AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

#### 1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### 2. Assainissement :

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

- b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune.

### 3. Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part de l'autorité compétente.
- b) La gestion et l'intégration paysagère et environnementale des aménagements hydrauliques sont également à privilégier.
- c) Les rejets directs des eaux pluviales sont par principe interdits mais pourront faire l'objet d'une autorisation exceptionnelle de la part de l'autorité compétente au regard des caractéristiques techniques de l'aménagement.
- d) Le raccordement et le branchement au réseau d'assainissement pluvial sont effectués conformément aux prescriptions techniques de l'autorité compétente.
- e) L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite
- f) En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4. Réseau divers - Electricité, Téléphone, Télédistribution :

- a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain (électricité, téléphone, télédistribution). En cas d'impossibilité technique de réaliser les réseaux en souterrain, les réseaux de distribution doivent être intégrés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.
- b) Les installations telles que les compteurs à gaz, électrique, hors compteurs à eau, et boîtes aux lettres doivent être situées sur le domaine privé et facilement accessibles depuis le domaine public.

#### Rappel :

Des points d'apport volontaire sont mis en place sur la commune. Il s'agit de containers qui permettent aux habitants de participer au tri sélectif et au recyclage des déchets.

### **ARTICLE 1AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.**

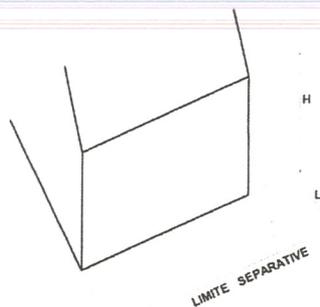
Néant.

## ARTICLE 1AU-6 : CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- a) Les constructions et installations doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes et aux emprises publiques, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres, sauf dans le secteur 1AUa où les constructions peuvent être implantées en limite des voies publiques ou privées à usage public existantes et aux emprises publiques.
- b) Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation de groupes d'habitations et d'opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

## ARTICLE 1AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

- a) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



*Implantation en retrait des limites séparatives, prospects :  $L \geq H/2$  avec un minimum de 4 mètres*

- b) Toutefois, des constructions en limite séparative peuvent être acceptées afin d'améliorer la composition urbaine générale dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ainsi que pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public, aux services publics ou encore pour les équipements et bâtiments publics.
- c) Les constructions annexes autorisées peuvent être implantées en limite séparative sous réserve du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article 1AU-2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

## ARTICLE 1AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Néant.

## ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

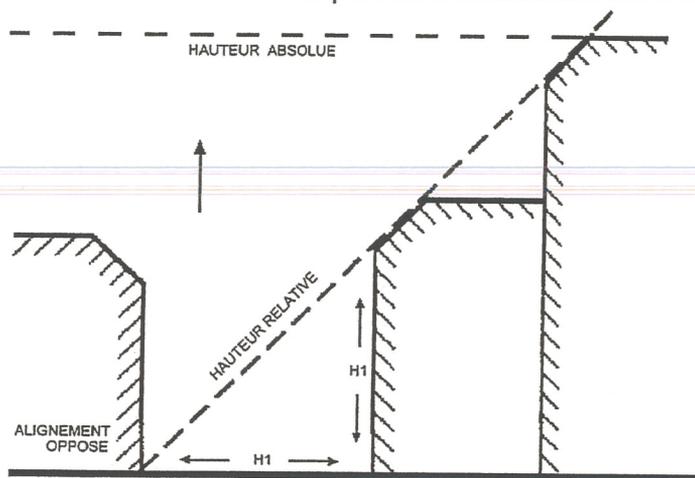
## ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2. Hauteur relative

- a) La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'exécède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).



Hauteur relative des constructions :  $H \leq L$ .

### 3. Hauteur absolue

- a) La hauteur des constructions ne peut excéder hors tout :
- 9 mètres pour la zone 1AU « Les Aires » (R+1).
  - 11 mètres pour la zone 1AU « La Fontane ».
  - 2,80 mètres pour les constructions annexes autorisées à l'article 1AU-2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières ».
- b) Toutefois, des adaptations mineures pourront être admises dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté, sans toutefois porter atteinte aux perspectives visuelles.

## ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTERIEUR

### 1. Principes généraux

- a) Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation ainsi que l'architecture ancienne traditionnelle de la commune.
- c) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes et leur site d'évolution.
- d) Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
- e) L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.
- f) Pour les bâtiments, espaces publics, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

## 2. Toitures

- a) Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'une construction sont interdites. Les toitures terrasses partielles sont autorisées à condition de ne pas dépasser 25 % des surfaces de la totalité des toitures et qu'elles ne soient pas visibles depuis les voies et emprises publiques. Elles doivent préserver un alignement des toitures en conservant au minimum trois rangées de tuiles canal en façade donnant sur voies et emprises publiques.
- b) Hors les toitures terrasses, la forme des toitures devra respecter un pourcentage de pente compris entre 30 % et 33 %. Toutefois ce pourcentage peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. L'orientation de faitage doit respecter celles des maisons mitoyennes ou environnantes. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations réalisées dans le secteur 1AUa.
- c) Ces règles ne sont pas applicables pour les équipements publics pour lesquels des solutions architecturales différentes, justifiées par la vocation des bâtiments et une analyse approfondie du contexte, pourront être acceptées.
- d) Les pentes de toiture des constructions annexes autorisées à l'article 1AU-2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » doivent être tournée vers l'intérieur de la parcelle (collecte des eaux pluviales de toiture sur la parcelle).

## 3. Ouvrages en saillies

- a) Les souches de cheminée ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral.
- b) Les souches de cheminée doivent être traitées simplement en excluant les tuyaux métalliques ou fibrociments apparents.

## 4. Matériaux

- a) Les murs seront maçonnés selon la tradition. La maçonnerie sera enduite pour définir un aspect s'harmonisant avec les enduits traditionnels.

- b) Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- c) Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents (et ce pour toutes les constructions et les clôtures). Ces matériaux de façade doivent être réalisés en crépis fins ou talochés. Les matériaux renouvelables notamment le bois peuvent être autorisés pour les seules constructions à usage d'habitation à partir du moment où les volumes, l'architecture, l'implantation et les pentes de toitures respectent le caractère traditionnel local.
- d) Les placages décoratifs rapportés sont interdits sur les façades.
- e) Les matériaux de couverture doivent être en tuiles canal rouges sauf dans le cas de toits terrasses (bacs acier ou aluminium laqués...).
- f) Dans le secteur 1AUa sont autorisées l'utilisation du bois et de la pierre de parement.
- g) Ces règles ne sont pas applicables pour les équipements publics pour lesquels des solutions architecturales différentes, justifiées par la vocation des bâtiments et une analyse approfondie du contexte, pourront être acceptées.

#### 5. Couleurs

Les teintes des murs de façades, des murs de clôtures et des menuiseries doivent être choisies dans le respect du nuancier déposé en Mairie et annexé au dossier de PLU.

Les couleurs vives, les couleurs criardes et le blanc sont interdites.

#### 6. Clôtures

Les clôtures et portails doivent faire partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.

- a) La hauteur totale des clôtures ne peut excéder :
  - 2. 1,30 mètre en bordure des voies publiques ou privées à usage public et aux emprises publiques ;
  - 3. 1,80 mètre sur les limites séparatives.
- b) La hauteur des murs de clôtures ne pourra excéder en bordure de ravins exposés à des risques naturels liés aux crues torrentielles, 0,40 mètres mesurés par rapport au terrain naturel, ces murs pourront être surmontés de grillages ou de clôtures de bois doublées de haies vives.
- c) Les murs de clôtures et de soutènement devront être traités en harmonie et avec le même soin que les façades, les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents.
- d) Le plan des clôtures si elles sont créées devra être joint au permis de construire.
- e) Dans le secteur 1AUa, les clôtures sont interdites.

#### 7. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article 1AU-10 « Hauteur des constructions », ainsi que les dispositions de l'article 1AU-11 « Aspects extérieurs des constructions » (notamment au paragraphe « 2. Toitures » et au paragraphe « 4. Matériaux »). Dans tous les cas, ils ne pourront pas être visibles depuis le domaine public, les voies et emprises publiques.

### 8. Antennes et paraboles

- a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
- b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions, elles sont interdites en saillie sur les façades visibles depuis le domaine public ou ouvert au public.
- c) Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

### 9. Climatiseurs, Pompes à chaleur

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

### 10. Vérandas

Les vérandas sont interdites pour les façades donnant sur voie et emprise publique. Elles doivent être mentionnées au permis de construire.

Rappel : Les vérandas ne devront pas, par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : Les éléments du patrimoine non identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme tels que les murets en pierres, les éléments architecturaux d'intérêt,... sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires...

## ARTICLE 1AU-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

### 2. Il doit être aménagé

- a) Pour les constructions à usage d'habitations, il doit être aménagé au moins DEUX places de stationnement sur la parcelle.
- b) Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement doit être égal au nombre d'unités de logements.
- c) Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente sur la parcelle.
- d) Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de planchers de bureaux.

- e) Pour les logements sociaux : ce sont les dispositions du code de l'urbanisme qui s'appliquent.

### 3. Pour les 2 roues

Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les équipements publics (établissements d'enseignement, sociaux, culturels, sportifs, médicaux, services et administrations publique, salle des fêtes, lieux de culte...), ainsi que pour les entreprises commerciales.

Les stationnements pour les vélos doivent être prévus pour les immeubles d'habitation et de bureaux dans le respect des conditions prévues dans le code de la construction et de l'habitation.

## ARTICLE 1AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a) Dans le cas de plantation, les essences devront être locales, adaptées au climat et respectueuses de la gestion en eau.
- b) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.
- c) Le projet devra tenir compte de la bonne intégration du traitement des accès et des abords de la construction.

## ARTICLE 1AU-14 : PRESCRIPTIONS ENERGETIQUES

### Recommandations :

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il est recommandé que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc.). Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences locales et respectueuses de la gestion en eau.

## ARTICLE 1AU-15 : PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent respecter des critères de qualité en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique, sauf impossibilité technique.

## Chapitre 2 : zone 2 AU

# Zone 2AU

### CARACTERE DE LA ZONE 2AU :

*Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à moyen et long terme, à vocation d'habitat, de services, de commerces, de bureaux et d'équipements de loisirs, sportifs, culturels, socio culturels..., dans laquelle l'absence ou l'insuffisance d'équipements ne permet pas un aménagement immédiat.*

*Toute occupation ou utilisation du sol y est pour l'instant exclue, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune.*

*Le « débloqué » de cette zone pourra s'effectuer par modifications du PLU portant sur tout ou partie du secteur identifié au plan.*

*L'enjeu est de favoriser leur développement dans le cadre d'un projet maîtrisé respectant les orientations d'aménagement et de programmation produites et composant le présent dossier de PLU.*

*Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, une attention particulière devra être portée à la rédaction du règlement écrit afin de favoriser une insertion harmonieuse des futures constructions.*

*L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU donnera lieu à la définition, dans le cadre des procédures adaptées, des mesures permettant à la commune de programmer et mettre en œuvre les modalités de financement des équipements publics induits par l'urbanisation de la zone, notamment en associant à leur financement, en tant que de besoin, les futurs aménageurs et/ou constructeurs.*

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

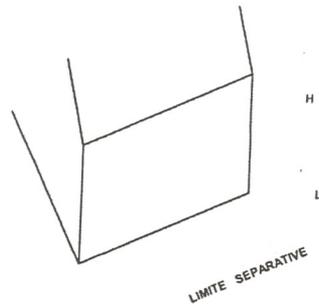
#### ARTICLE 2AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article 2AU-2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

#### ARTICLE 2AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

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

- a) les constructions, agrandissements, installations et aménagements, l'affouillement et l'exhaussement des sols sous réserve :



*Implantation en retrait des limites séparatives, prospects :  $L \geq H/2$  avec un minimum de 4 mètres*

- b) Toutefois, un retrait inférieur peut-être accepté afin d'améliorer la composition urbaine générale dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ainsi que pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public, aux services publics ou encore pour les équipements et bâtiments publics.

**ARTICLE 2AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Néant.

**ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

**ARTICLE 2AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**ARTICLE 2AU-11 : ASPECT EXTERIEUR**

Néant.

**ARTICLE 2AU-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Néant.

**ARTICLE 2AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Néant.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2AU-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

**ARTICLE 2AU-15 : PRESCRIPTIONS ENERGETIQUES**

Néant.

**ARTICLE 2AU-16 : PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

## ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Pour toute construction accueillant du public, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a) Dans le cas de plantation, les essences devront être locales, adaptées au climat et respectueuses de la gestion en eau.
- b) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.
- c) Le projet devra tenir compte de la bonne intégration du traitement des accès et des abords de la construction.
- d) En cas de présence de végétations, il sera souhaitable de garder les plantations existantes dans la mesure du possible.

## ARTICLE N-14 : PRESCRIPTIONS ENERGETIQUES

### Recommandations :

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il est recommandé que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc.).

Les constructions et installations doivent produire peu de nuisances sonores, lumineuses, visuelles (bruit, lumières la nuit, éclat des bâtiments le jour, etc.).

Les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations ne doivent pas nuire à l'environnement (perméabilité, variété des essences locales, etc.).

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences locales et respectueuses de la gestion en eau.

## ARTICLE N-15 : PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

Néant.

### 3. Couleurs

Les teintes des murs de façades, des murs de clôtures et des menuiseries doivent être choisies dans le respect du nuancier déposé en Mairie et annexé au dossier de PLU.  
Les couleurs vives, les couleurs criardes et le blanc sont interdites.

### 4. Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article A-10 « Hauteur des constructions » « Hauteur des constructions ». Dans tous les cas, ils ne pourront pas être visibles depuis le domaine public, les voies et emprises publiques.  
Les éléments producteurs d'énergie sont autorisés sur les serres.

### 5. Antennes et paraboles

- a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
- b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions, elles sont interdites en saillie sur les façades visibles depuis le domaine public ou ouvert au public.
- c) Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

### 6. Climatiseurs, Pompes à chaleur:

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

## **ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Pour toute construction accueillant du public, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a) Dans le cas de plantation, les essences devront être locales, adaptées au climat et respectueuses de la gestion en eau.
- b) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

- c) Le projet devra tenir compte de la bonne intégration du traitement des accès et des abords de la construction.
- d) En cas de présence de végétations, il sera souhaitable de garder les plantations existantes dans la mesure du possible.

#### **ARTICLE A-14 : PRESCRIPTIONS ENERGETIQUES**

##### Recommandations :

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il est recommandé que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc.). Les constructions et installations doivent produire peu de nuisances sonores, lumineuses, visuelles (bruit, lumières la nuit, éclat des bâtiments le jour, etc.).

Les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations ne doivent pas nuire à l'environnement (perméabilité, variété des essences locales, etc.).

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences locales et respectueuses de la gestion en eau.

#### **ARTICLE A-15 : PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

## TITRE III - LES ZONES AGRICOLES (ZONE A)

### Chapitre 1 : zone A

# Zone A

#### CARACTERE DE LA ZONE A :

*Cette zone correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Elle comprend deux secteurs :*

- *Le secteur Aa correspond au site du Château de Las Fonts et de ses abords, et vise à assurer la préservation des cônes de vue et des terres. Dans ce secteur, aucune construction ni installation n'est autorisée, à l'exception des équipements collectifs ou de services publics.*
- *le secteur Ab autorisant l'implantation d'un champ éolien et pour lequel sont prévues des dispositions réglementaires spécifiques.*

#### Rappels :

*La zone ou une partie de la zone est également concernée :*

- *Par l'identification sur les documents graphiques d'éléments identifiés de paysages ou bâtis en application de l'article L. 123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme.*
- *Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisée dans la cartographie annexe relative à la localisation des sites archéologiques.*
- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.*
- *Par des Servitudes d'Utilité Publique dont la liste et la localisation sont intégrés en annexe du présent dossier de PLU.*
- *Par des Espaces Boisés Classés.*

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article A-2.

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

Toute intervention sur les éléments de patrimoine et de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation préalable en Mairie. Dans tous les cas, toute intervention devra respecter l'identité des sites.

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc.

Rappels : Les autres éléments du patrimoine non identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme tels que les canaux d'irrigation ou d'arrosage, les sentiers historiques...sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc.

Sont autorisé en zone agricole les constructions et installations :

- nécessaires à l'exploitation agricole ;
- nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En vue d'éviter les risques naturels liés aux crues torrentielles, en bordure des ravins exposés aux-dits risques, toute construction à moins de 6 mètres du sommet des berges est interdite.

Afin d'éviter les risques naturels de ravinement le long des ravins exposés aux-dits risques les ouvertures au ras du sol sont interdites ; en amont et dans le sens de la plus grande pente elles ne peuvent être pratiquées qu'à 0,50 mètre du sol ; en aval elles ne peuvent être pratiquées qu'à 0,20 mètre du sol.

Afin d'éviter les risques naturels de crues torrentielles le long des ravins exposés aux-dits risques, une mise hors d'eau de 0,50 mètre côté ravin est obligatoire.

Afin d'éviter les risques naturels liés aux crues torrentielles, en bordure des ravins exposés aux-dits risques, la hauteur des murs de clôtures ne pourra excéder 0,40 mètre mesuré par rapport au terrain naturel.

Sous certaines conditions sont notamment autorisés pour l'ensemble de la zone A, sauf pour les secteurs Aa et Ab :

1. Les habitations à condition qu'elles soient directement liés aux besoins de l'activité agricole et à l'exploitation agricole et que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant avec l'exploitation concernant en particulier :
  - a. la localisation de la construction,
  - b. la nature de l'exploitation,
  - c. l'étendue de l'exploitation, notamment par référence aux surfaces minimales d'installation.
2. Les constructions, agrandissements, installations et aménagements sous réserve qu'ils respectent au moins l'un des points suivants :
  - a. qu'ils soient liés ou nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics ainsi qu'aux infrastructures publiques existantes ou ayant fait l'objet

- d'une réservation au PLU ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune.
- b. qu'ils soient liés, à la défense contre l'incendie ou à la protection contre les risques naturels.
  - c. qu'ils soient liés aux infrastructures routières, ferroviaires et cyclables, aux réseaux et voiries ainsi qu'aux parkings publics non couverts ou aux ouvrages de franchissement (y compris aménagements paysagers, murs anti-bruits...).
  - d. qu'ils soient liés au traitement des effluents des activités de la zone.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à des activités liées au caractère de la zone.
  4. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises soient diminuées en quantité et/ou améliorées en qualité.
  5. L'aménagement de chambres d'hôtes à condition qu'elles soient étroitement liées aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée.
  6. Les affouillements et exhaussements des sols rendus nécessaires pour la réalisation des emplacements réservés d'intérêt général inscrits au plan de zonage réglementaire, pour l'entretien des ruisseaux, pour la réalisation d'équipements collectifs ou de services publics.
  7. L'installation de caves particulières sous réserve de respecter les conditions suivantes :
    - a.  $\frac{1}{2}$  Surface minimale d'installation (SMI) ;
    - b. La cave particulière doit être réalisée avant l'habitation ;
    - c. La cave particulière et l'habitation doivent être contigües ;
    - d. Les constructions doivent être autonomes pour leur desserte en eau potable et électricité, ainsi que pour l'assainissement des eaux usées (conformément aux réglementations en vigueur) ;
    - e. Le rapport entre la surface de l'habitation et celle de la cave particulière doit être de l'ordre de 3 maximum (par exemple 100 m<sup>2</sup> pour l'habitation et 300 m<sup>2</sup> pour la cave particulière) ;
    - f. Aucun aménagement spécifique de la voirie publique pour accéder à la propriété ne doit être nécessaire ;
    - g. Aucun ramassage scolaire à la propriété n'est possible, il en va de même pour le ramassage des ordures ménagères.
  8. Les installations telles que les compteurs à gaz, électrique, hors compteurs à eau, et boîtes aux lettres doivent être situées sur le domaine privé et facilement accessibles depuis le domaine public.

Dans le secteur Ab, sont autorisés :

- a) Les éoliennes ;
- b) Les équipements, installations et constructions liés à leur installation, leur entretien, leur exploitation et leur bon fonctionnement.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE.

#### 1. Accès :

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent atteindre au minimum 5 mètres de largeur sauf en cas d'impossibilités techniques liées aux bâtiments existants, dans ce cas, cette largeur peut-être ramenée à un minimum de 3 mètres.
- c) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...
- d) Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite, sauf impératif technique, sanitaire...

#### 2. Voirie :

- a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- b) Pour les caves particulières autorisées à l'article A-2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières », aucun aménagement spécifique de la voirie pour accéder à la propriété ne doit être nécessaire ;
- c) La sécurité des piétons ainsi que celle des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

### ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

#### 1. Alimentation en eau potable :

En l'absence de réseau collectif, l'alimentation par captage est autorisée sous réserve :

- pour les constructions à usage familial, de fournir l'analyse attestant de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.
- pour les autres constructions d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue au Code de la Santé publique.

Pour les caves particulières autorisées à l'article A-2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières », les constructions doivent être autonomes pour leur desserte en eau potable (dans le respect des réglementations en vigueur).

#### 2. Assainissement :

Toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur (assainissement individuel...).

Pour les caves particulières autorisées à l'article A-2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », les constructions doivent être autonomes pour l'assainissement des eaux usées (dans le respect des réglementations en vigueur).

Les eaux usées non domestiques et effluents agricoles sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet, après autorisation par la commune.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions strictement nécessaires à la construction et à l'exploitation du parc éolien dans le secteur Ab.

### 3. Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.
- b) Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
- c) En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- d) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit, sauf dans les secteurs à réseaux séparatifs.

### 4. Réseaux divers - Electricité, Téléphone, Télédistribution :

- a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain (électricité, téléphone, télédistribution). En cas d'impossibilité technique de réaliser les réseaux en souterrain, les réseaux de distribution doivent être intégrés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.
- b) Les installations telles que les compteurs à gaz, électrique, hors compteurs à eau, et boîtes aux lettres doivent être situées sur le domaine privé et facilement accessibles depuis le domaine public.
- c) Pour les caves particulières autorisées à l'article A-2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », les constructions doivent être autonomes pour leur desserte en électricité.

#### Rappel :

Des points d'apport volontaire sont mis en place sur la commune. Il s'agit de containers qui permettent aux habitants de participer au tri sélectif et au recyclage des déchets.

### **ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.**

Néant.

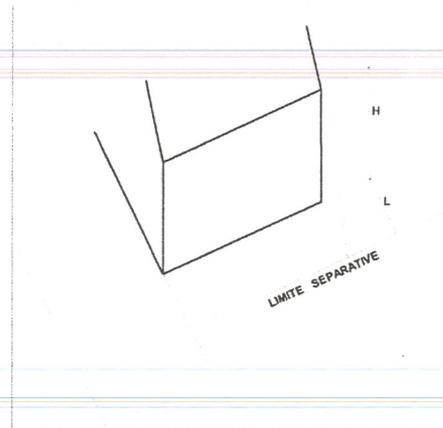
## ARTICLE A-6 : CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- a) Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'axe des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer et emprises publiques.  
A l'exception du sous-secteur Ab où les éoliennes peuvent s'implanter à une distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres de l'axe des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer et emprises publiques.
- b) Pour la voie ferrée, la distance est portée à 12 mètres le long du domaine SNCF.

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

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

*Implantation en retrait des limites séparatives, prospects :  $L \geq H/2$  avec un minimum de 6 mètres*



## ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur Ab, ni aux habitations autorisées.

## ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

## ARTICLE A-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres, sauf dans le secteur Ab où la hauteur maximale des éoliennes autorisée est limitée à 125 mètres en bout de pale.

## ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR

### 1. Principes généraux

- a) Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.
- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation ainsi que l'architecture ancienne traditionnelle de la commune.
- c) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.
- d) Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
- e) L'organisation des éléments et la répartition des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement qui évite au maximum les terrassements importants.
- f) Pour les bâtiments et équipements collectifs ou de services publics ainsi que pour les bâtiments techniques à vocation agricole, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...
- g) La volonté de tenir compte de l'environnement conduit à n'autoriser qu'une architecture pouvant s'intégrer au paysage environnant.
- h) Dans le traitement des espaces extérieurs (façades, clôtures, aménagement du sol) il devra être tenu compte de leur situation au vu du caractère du site environnant.

### 2. Clôtures

Les clôtures et portails doivent faire partie intégrante de la conception architecturale de l'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.

Afin d'éviter les risques naturels liés aux crues torrentielles, en bordure des ravins exposés aux dits risques ne seront autorisés que les murs bahuts d'une hauteur maximum de 0,40 mètre surmontés de grillages ou les clôtures de bois doublées de haies vives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions strictement nécessaires à la construction et à l'exploitation du parc éolien dans le secteur Ab.

- c) Le projet devra tenir compte de la bonne intégration du traitement des accès et des abords de la construction.
- d) En cas de présence de végétations, il sera souhaitable de garder les plantations existantes dans la mesure du possible.

#### **ARTICLE A-14 : PRESCRIPTIONS ENERGETIQUES**

##### Recommandations :

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il est recommandé que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc.). Les constructions et installations doivent produire peu de nuisances sonores, lumineuses, visuelles (bruit, lumières la nuit, éclat des bâtiments le jour, etc.).

Les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations ne doivent pas nuire à l'environnement (perméabilité, variété des essences locales, etc.).

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences locales et respectueuses de la gestion en eau.

#### **ARTICLE A-15 : PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

## TITRE V - LES ZONES NATURELLES (ZONE N)

### Chapitre 1 : zone N

## Zone N

#### CARACTERE DE LA ZONE N :

*Cette zone comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, 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.*

*Elle comprend quatre secteurs :*

- le secteur Na correspondant à l'UTVE (Unité de Transformation et de Valorisation Energétique) et pour lequel des dispositions réglementaires spécifiques sont rédigées ;*
- le secteur Nb correspondant à l'ancien CET (Centre d'Enfouissement Technique) et pour lequel sont autorisés les installations et aménagements nécessaires au captage de l'énergie solaire ;*
- le secteur Nc correspondant au Château de Las Fonts, pour lequel sont prévues des dispositions réglementaires spécifiques ;*
- le secteur Nd correspondant à la station d'épuration, pour lequel sont prévues des dispositions réglementaires spécifiques.*

#### Rappels :

*La zone ou une partie de la zone est également concernée :*

- Par l'identification sur les documents graphiques d'éléments identifiés de paysages ou bâtis en application de l'article L. 123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme.*
- Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisée dans la cartographique annexe relative à la localisation des sites archéologiques.*
- Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.*
- Par des Servitudes d'Utilité Publique dont la liste et la localisation sont intégrés en annexe du présent dossier de PLU.*
- Par des Espaces Boisés Classés.*

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article N-2.

### ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Toute intervention sur les éléments de patrimoine et de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation préalable en Mairie. Dans tous les cas, toute intervention devra respecter l'identité des sites. De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc.

Rappel : Les autres éléments du patrimoine non identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme tels que les canaux d'irrigation ou d'arrosage, les sentiers historiques... sont à préserver sauf impossibilité technique ou sanitaire.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En vue d'éviter les risques naturels liés aux crues torrentielles, en bordure des ravins exposés aux-dits risques, toute construction à moins de 6 mètres du sommet des berges est interdite.

Afin d'éviter les risques naturels de ravinement le long des ravins exposés aux-dits risques les ouvertures au ras du sol sont interdites ; en amont et dans le sens de la plus grande pente elles ne peuvent être pratiquées qu'à 0,50 mètre du sol ; en aval elles ne peuvent être pratiquées qu'à 0,20 mètre du sol.

Afin d'éviter les risques naturels de crues torrentielles le long des ravins exposés aux-dits risques, une mise hors d'eau de 0,50 mètre côté ravin est obligatoire.

Afin d'éviter les risques naturels liés aux crues torrentielles, en bordure des ravins exposés aux-dits risques, la hauteur des murs de clôtures ne pourra excéder 0,40 mètre mesuré par rapport au terrain naturel.

Sont également autorisés **pour l'ensemble de la zone N**, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage et qu'ils respectent la sensibilité des milieux naturels :

1. Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
2. Les affouillements et exhaussements des sols pour la réalisation de cheminements doux sous réserve de respecter les sites, les écosystèmes et les paysages.
3. Les cheminements doux, sous réserve de respecter les sites, les écosystèmes et les paysages.

4. Les travaux et interventions sur l'existant ayant pour objet d'améliorer, réhabiliter ou mettre en valeur les éléments du paysage et du patrimoine.
5. Dans tous les cas, prescriptions techniques et architecturales peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance des autorisations, des constructions ou installations susceptibles d'être admises, afin d'assurer une correcte insertion dans le site.
6. Les installations telles que les compteurs à gaz, électrique, hors compteurs à eau, et boîtes aux lettres à condition d'être situées sur le domaine privé et facilement accessibles depuis le domaine public.
7. Les abris de jardin à condition que leur emprise soit inférieure à 6 m<sup>2</sup> et que la construction soit réalisée en matériaux légers (bois...).

**Dans le secteur Na**, sont autorisés des exhaussements et affouillements des sols, des installations classées pour la protection de l'environnement, des constructions et agrandissements de constructions strictement nécessaires au bon fonctionnement de l'activité. Après fermeture des installations, toute construction et installation sont interdites à l'exception des installations et aménagements nécessités par le suivi et la réhabilitation du site afin que le site retrouve son état initial

**Dans le secteur Nb**, sont autorisés des affouillements et exhaussements des sols strictement nécessaires à l'activité autorisée, des installations, aménagements et constructions techniques nécessaires au captage de l'énergie solaire, des panneaux solaires, photovoltaïques au sol et les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des panneaux photovoltaïques.

**Dans le secteur Nc**, sont autorisés des équipements de loisirs, culturels, socio culturels, sportifs, ludiques, publics, collectifs... ainsi que des constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage.

**Dans le secteur Nd**, sont autorisées des installations nécessaires au bon fonctionnement de la station d'épuration y compris les dispositifs d'épuration des eaux usées des caves vinicoles.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIE.

1. **Accès :**
  - a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
  - b) Les caractéristiques des accès doivent atteindre au minimum 5 mètres de largeur sauf en cas d'impossibilités techniques liées aux bâtiments existants, dans ce cas, cette largeur peut-être ramenée à un minimum de 3 mètres.
  - c) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

d) Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite, sauf impératif technique, sanitaire...

2. Voirie :

- a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- b) La sécurité des piétons ainsi que celle des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

**ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

1. Alimentation en eau potable :

En l'absence de réseau collectif, l'alimentation par captage est autorisée sous réserve :

- pour les constructions à usage familial, de fournir l'analyse attestant de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.
- pour les autres constructions d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue au Code de la Santé publique.

2. Assainissement :

Toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur (assainissement individuel...).

Les eaux usées non domestiques et effluents agricoles sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet, après autorisation par la commune.

3. Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.
- b) Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
- c) En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- d) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit, sauf dans les secteurs à réseaux séparatifs.

4. Réseaux divers - Electricité, Téléphone, Télédistribution :

- a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain (électricité, téléphone, télédistribution). En cas d'impossibilité technique de réaliser les réseaux en

souterrain, les réseaux de distribution doivent être intégrés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

- b) Les installations telles que les compteurs à gaz, électrique, hors compteurs à eau, et boîtes aux lettres doivent être situées sur le domaine privé et facilement accessibles depuis le domaine public.

Rappel :

Des points d'apport volontaire sont mis en place sur la commune. Il s'agit de containers qui permettent aux habitants de participer au tri sélectif et au recyclage des déchets.

**ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.**

Néant.

**ARTICLE N-6 : CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.**

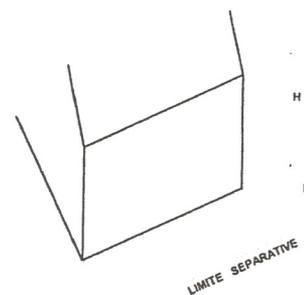
Les constructions doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'axe des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer et emprises publiques.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public.

**ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

*Implantation en retrait des limites séparatives, prospects :  $L \geq H/2$  avec un minimum de 6 mètres*



Des conditions différentes peuvent être acceptées, notamment en cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes, ainsi que dans le cas de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, et dans le cas de constructions ou d'installations liées aux réseaux publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

## ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

## ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

## ARTICLE N-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- a) 8,5 mètres à l'exception des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et des secteurs Nb et Na ;
- b) la cote 185 mètres NGF dans le secteur Na

Dans le secteur Nb, des dispositions différentes peuvent être autorisées après avis des services compétents.

## ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR

### 1. Principes généraux

- a) Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.
- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation ainsi que l'architecture ancienne traditionnelle de la commune.
- c) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes et leur site d'évolution.
- d) Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
- e) L'organisation des éléments et la répartition des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement qui évite au maximum les terrassements importants.
- f) Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

- g) La volonté de tenir compte de l'environnement conduit à n'autoriser qu'une architecture pouvant s'intégrer au paysage environnant.
- h) Dans le traitement des espaces extérieurs (façades, clôtures, aménagement du sol) il devra être tenu compte de leur situation au vu du caractère du site environnant.

## 2. Clôtures

Les clôtures et portails doivent faire partie intégrante de la conception architecturale de l'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.

Afin d'éviter les risques naturels liés aux crues torrentielles, en bordure des ravins exposés aux dits risques ne seront autorisés que les murs bahuts d'une hauteur maximum de 0,40 mètre surmontés de grillages ou les clôtures de bois doublées de haies vives.

## 3. Couleurs

Les teintes des murs de façades, des murs de clôtures et des menuiseries doivent être choisies dans le respect du nuancier déposé en Mairie et annexé au dossier de PLU.

Les couleurs vives, les couleurs criardes et le blanc sont interdites.

## 4. Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article N-10 « Hauteur des constructions ». Dans tous les cas, ils ne pourront pas être visibles depuis le domaine public, les voies et emprises publiques.

Les éléments producteurs d'énergie sont autorisés sur les serres.

## 5. Antennes et paraboles

- a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
- b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions, elles sont interdites en saillie sur les façades visibles depuis le domaine public ou ouvert au public.
- c) Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

## 6. Climatiseurs, Pompes à chaleur:

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

## ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Pour toute construction accueillant du public, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a) Dans le cas de plantation, les essences devront être locales, adaptées au climat et respectueuses de la gestion en eau.
- b) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.
- c) Le projet devra tenir compte de la bonne intégration du traitement des accès et des abords de la construction.
- d) En cas de présence de végétations, il sera souhaitable de garder les plantations existantes dans la mesure du possible.

## ARTICLE N-14 : PRESCRIPTIONS ENERGETIQUES

### Recommandations :

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il est recommandé que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc.).

Les constructions et installations doivent produire peu de nuisances sonores, lumineuses, visuelles (bruit, lumières la nuit, éclat des bâtiments le jour, etc.).

Les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations ne doivent pas nuire à l'environnement (perméabilité, variété des essences locales, etc.).

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences locales et respectueuses de la gestion en eau.

## ARTICLE N-15 : PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

Néant.