

Département de LA DROME

Commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION



Plan Local d' Urbanisme

Règlement

Arrêt du projet de révision	Approbation
09 Octobre 2006	30 juillet 2007
Modification n° 1	Approuvé par délibération du 21 janvier 2013 Rendu exécutoire depuis le 04 février 2013
Modification n°2	Approuvé par délibération du 1 ^{er} juillet 2019 Rendu exécutoire depuis le

**LE PRESENT RÈGLEMENT D'URBANISME EST DIVISÉ EN
6 TITRES :**

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

TITRE VI - RAPPEL DE TEXTES LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme est établi en vertu des articles notamment des articles L.151-1 et 2, L.151-11, L153-1 et 7, R.153-2 et R.153-5 conformément aux dispositions de l'article R.153-12 du code de l'urbanisme.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Gervais-sur-Roubion.

PORTÉES RESPECTIVES DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES AU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tout travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan (article L.152-1).

Sont et demeurent applicables au territoire communal tout texte relatif à l'aménagement, la sécurité et la salubrité publique (loi, décret, arrêté).

Sont et demeurent applicables les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.

Des prescriptions nationales ou particulières fixées en application de lois d'aménagement et d'urbanisme (articles L.131-1 à 7 et L.104-1 à 3 du code de l'urbanisme).

Des périmètres visés aux articles R.151-52 et R.151-53 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, généralement reportés à titre d'information sur les documents graphiques (Exemples : les périmètres de protection du patrimoine architectural et urbain, les périmètres de servitude par rapport aux risques technologiques – conduite de gaz, pipeline..., les périmètres de restauration immobilière, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre...).

De l'article L.421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

Des servitudes d'utilité publique qui seront répertoriées dans une annexe.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants et notamment L.151-9 et R.153-3 et R.151-17 et suivants du code de l'urbanisme, les documents graphiques du P.L.U. font apparaître quatre types de zones :

- **Zones Urbaines (U)**

Secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ; zones auxquelles s'appliquent les dispositions du titre du présent règlement :

- **La zone UA** Noyau urbain dense
- **- La zone UAa** Noyau historique
- **La zone UB** Zone d'Urbanisation moins dense

- La zone **UBa** Zone d'Urbanisation à caractère d'

- **Zones A Urbaniser (AU)**

Secteur à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen, et long terme, en fonction du rythme des équipements publics mis en place (assainissement collectif obligatoire), et celui de l'ouverture à l'urbanisation souhaité par la collectivité ;

zones auxquelles s'appliquent les dispositions du titre du présent règlement :

- **La zone AU** zone d'urbanisation future, après modification du PLU
- **La zone AUa** zone ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme sous forme d'opération d'ensemble à vocation principale d'habitat ;
- **La zone AUi** zone ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme sous forme d'opération d'ensemble à vocation principale d'activité artisanale

- **Zones Agricoles (A)**

Secteurs de la commune équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

zones auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :

- **La zone A** Agricole
- **La zone A1** Agricole soumise à prescriptions particulières
- **La zone A2** Agricole soumise à prescriptions particulières

- **Zones Naturelles et forestières (N)**

secteurs de la commune équipé ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leurs intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces ;

zones auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :

- **La zone N** Naturelle
- La zone Nt** zone réservée aux équipements sportifs et de loisirs

Ces zones urbaines ou naturelles comprennent notamment, les espaces boisés classés à conserver ou à créer.

Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 et 2, sont repérés au document graphique du zonage.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste jointe au document graphique.

Les bâtiments identifiés pour les changements de destination sont repérés dans le document graphique, une annexe spécifique et répertoriés dans une liste jointe.

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la

mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la caractéristique du sol et le caractère des constructions avoisinantes (articles L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme).

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

L'article L.102-13 du code de l'urbanisme concernant "les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics..." reste applicable malgré les dispositions du PLU.

▪ « En cas de sinistre autre qu'inondation » ou « en cas de sinistre incendie », la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, en toutes zones sur l'ensemble du territoire communal, est autorisée.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

▪ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones.

▪ Dans les espaces boisés classés, pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 80 m au droit des lignes 400 KV, 60 m au droit des lignes 225 KV, 40 m au droit des lignes 63 KV à double circuits, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (Décret du 12 novembre 1938 modifiant l'alinéa 4° de l'article 12 de la Loi du 15 juin 1906).

Un périmètre de 50 mètres autour des habitations doit être laissé non classé afin de pouvoir permettre le débroussaillage de ces zones dans un but de prévention contre les incendies.

▪ Les sites archéologiques notés sur le zonage, devront être soumis à l'avis des Services Régionaux de l'Archéologie de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) en cas de travaux particuliers d'affouillement ou de construction, dans le cadre de la demande de permis. D'une manière plus détaillée, les sites archéologiques sont régis par les textes suivants :

* Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques validée par l'ordonnance n° 45-2092 du 13 septembre 1945,

* Loi n° 80.532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance,

* Décret n°81.428 du 28 avril 1981 pris pour l'application de la loi n°80.532 du 15 juillet 1980,

* Article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme,

* Décret du 16 janvier 2002 pris en application de la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

▪ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Entrent notamment dans ce champ les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public de plus de dix unités, les affouillements et exhaussements de sols de plus de 100m² et dont la hauteur excède deux mètres.

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUIRE

OU A DIVERS MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS.

- Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire.
- La création d'un lotissement est subordonnée à l'autorisation de lotir définie par les articles R 315.3 et suivants du code de l'urbanisme, désormais Livre IV, Titre IV, Chapitre II du Code de l'urbanisme (Dispositions propres aux lotissements).
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment peut être soumise à l'obtention d'un permis de démolir dans les cas et conditions définies par les articles L.451-1 à 3, ainsi que L.452-1 du code de l'urbanisme.
- Le stationnement pendant plus de 3 mois d'une caravane en dehors d'un terrain aménagé est soumis à l'autorisation définie par les articles R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- L'édification d'une clôture est soumise à l'autorisation définie par les articles R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation préalable définie par les articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans, les coupes et abattages d'arbres, sont soumis à l'autorisation définie par les articles R.421-23 et R.421-23-2 du code de l'urbanisme.
- Conformément à l'article 3 de la loi du 19 juillet 1976, l'ouverture et l'exploitation des installations classées sont soumises à autorisation ou déclarations préalables.

SURSIS À STATUER :**Article L.424-1 du Code de l'urbanisme**

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix

ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux et l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Article L.153-11

[...] L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

Article L.102-13

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

LEXIQUE

Alignement : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. (art. L. 112-1 du Code de la voirie routière)

La procédure d'alignement ne peut être appliquée pour définir les limites d'une voie privée, et ne peut s'appliquer aux chemins ruraux qui font partie du domaine privé de la commune.

Annexes : construction accessoire attenante ou non à la construction principale, située sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation (exemple : garage, abri de jardin, bûcher, piscine...), mais indépendante de la construction principale (pas de communication entre les bâtiments).

Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) : Déclaration formulée préalablement à la vente d'un bien immobilier compris dans un périmètre de préemption.

Droit de Préemption Urbain (DPU) : droit dont disposent les communes pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation. Ce droit est institué par le Conseil Municipal dans les communes disposant d'un POS ou d'un PLU. Il s'applique tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future.

Emprise au sol : Selon les termes de l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme, « *l'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements* ».

Habitation Légère de Loisirs (HLL) : constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables. Elles sont donc constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R.111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Mitoyenneté : la clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise.

Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés...

La preuve de la mitoyenneté se fait par la production d'un titre, par la prescription ou par les présomptions légales.

Le montant de l'obligation aux charges de la mitoyenneté (entretien, réparation, reconstruction) est proportionnel au droit de chacun.

Surface de plancher : selon les termes de l'article R.111-22 « *La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

- 1° *Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- 2° *Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- 3° *Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- 4° *Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*
- 5° *Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*

- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement des bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »*

Surface totale : Surface de plancher définie à l'article R.111-22 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

Terrain à bâtir : un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain.

Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité.

Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain. Un terrain situé en zone inconstructible du POS ou du PLU ne peut être qualifié de terrain à bâtir.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES

U R B A I N E S

ZONES URBAINES

Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zone centrale dense à vocation d'habitat, de services et d'activités.

Secteurs déjà en grande partie urbanisés, et où les équipements publics existants ont une capacité suffisante à desservir les nouvelles constructions.

ZONE UA

Cette zone correspond au tissu ancien de l'agglomération, zone dense où les bâtiments d'une grande homogénéité architecturale, sont généralement construits en ordre continu le long des voies.

Le sous-secteur **UAa** correspond au noyau villageois, partie historique la plus ancienne de Saint-Gervais-sur-Roubion, où des préconisations particulières sont à mettre en œuvre pour la préservation et la réhabilitation du patrimoine.

Dans ce sous-secteur, la démolition de tout ou partie de bâtiment est soumise à l'obtention d'un permis de démolir, en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

Les contraintes sur l'aspect extérieur, énoncées à l'article UA 11, feront l'objet d'une attention toute particulière.

La construction ou les réhabilitations importantes, dans certains secteurs privilégiés (notifiés dans ce même article), doivent se faire en concertation avec la mairie, et peuvent être soumises à l'avis du *Service Départemental d'Architecture et du Paysage*.

Cette démarche s'applique notamment aux éléments patrimoniaux de la liste suivante, mais n'est pas exhaustive :

- *Le château dans son ensemble originel (place du Parterre, place du Fournil, rue Léon Vache, place de l'horloge – ancien bar, montée de l'Horloge, place de l'Horloge côté Nord...)*
- *Les remparts, y compris les murs d'habitations qui se trouvent en façade*
- *Les trois portes : Porte de l'horloge, Porte Saint Claude et Porte Nord-Est*
- *Le bâtiment au porche à pointes de diamant (parcelle n° 133)*
- *L'ancienne église Saint Claude*
- *Le lavoir (au niveau de la porte St. Claude)*
- *La fontaine (place de l'Hôpital)*
- *L'ensemble des passages voûtés (dont l'entrée voûtée située place de l'Hôpital)*
- *L'ancienne façade de café (parcelle n°5, RD 74, près de la place de l'Hôpital)*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

A l'exception des installations déjà existantes à la date de publication du P.L.U., les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 2 sont interdites.

Cela comprend notamment :

- Les installations à usage d'activités suivantes :
 - Installations à usage agricole et forestier
 - Installations à usage d'entrepôts commerciaux d'importance (ne répondant pas aux critères généraux requis dans la UA 2)
 - Installations à usage industriel
 - Installations classées
 - Lotissements à usage d'activités
 - 'Carrière'
- Installations, occupations, usages, travaux divers :
 - Parcs d'attraction, les aires importantes de jeux et de sport ouverts au public
 - Terrains de camping
 - Garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes isolées
 - Dépôts susceptibles de contenir au moins 10 véhicules
 - Stationnement de véhicules en silo
 - Affouillements et exhaussements du sol

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

A condition de ne pas compromettre la vocation de la zone, d'être compatible avec les infrastructures existantes, et de respecter la qualité environnementale des lieux - nuisances pour le voisinage, contraintes techniques, cadre patrimonial et paysager, **son autorisés** :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les installations à usage d'activités suivantes :
 - Bureaux
 - Services
 - Commerces
 - Artisanat : en dehors du sous-secteur UAa, les installations d'entreprises artisanales (de taille modérée) sont admises, sous conditions qu'elles respectent bien les réserves énoncées ci-dessus ;
En UAa, seules sont admises les installations d'artisanat d'art, en plus de l'ensemble des entreprises artisanales déjà existantes à la date de publication du PLU
 - Hôtellerie
- Les équipements collectifs suivants :
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - Bâtiments et installations d'intérêt collectif.
 - Stationnement public (pas de silo).

- A condition qu'ils soient implantés à proximité immédiate des bâtiments existants, des équipements privés tels que :
 - les annexes d'habitation, dans une limite de 50 m²,
 - les abris de jardin (moins de 6 m²),
 - les piscines, sous conditions des normes en vigueur,
 - les parkings.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable en tout temps à une voie publique ou privée.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, ainsi qu'à l'enlèvement des ordures ménagères, à la circulation des véhicules du service public d'une manière générale.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- Le long d'une route départementale, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriétaire. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voirie.
- Dans tous les cas, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur les voies présentant le moindre risque.
- Tout renouvellement de voie, doit intégrer, dans la mesure du possible, une place entière pour le piéton, et le cycliste.

ARTICLE UA 4 - DESERTE PAR LES RÉSEAUX

Les nouvelles implantations dépendent directement de la capacité suffisante des équipements collectifs nécessaires à la desserte des constructions et notamment en ce qui concerne l'assainissement.

Eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation.

Assainissement

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents.
- Le rejet d'eaux pluviales dans une canalisation d'évacuation d'eaux usées d'un réseau séparatif est interdit.

Eaux usées

- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une évacuation en eaux usées doit être raccordée au réseau public.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, notamment, est soumis à autorisation préalable.
- L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés ou cours d'eaux est strictement interdite.

Électricité

- Sauf impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Dans tous les cas, l'environnement doit être préservé au maximum.
- La distribution en énergie électrique basse tension doit se faire, de préférence, par câble souterrain, sinon par câble isolé, pré-assemblé et posé, sauf cas d'impossibilité technique (câble "tendu").

Téléphone – Réseaux câblés

- Sauf cas d'impossibilité technique, les nouveaux réseaux et le renforcement des réseaux existants doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES

- Non réglementées

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

- Les constructions doivent être édifiées en ordre continu avec le bâti existant, à l'alignement des voies, sinon suivant le recul indiqué au plan.
- Toutefois, la réfection, l'aménagement, l'extension, et la construction de bâtiments situés en retrait de l'alignement ou du recul imposé, peuvent être autorisés après avis de la commune, si cela ne compromet pas le bon aspect général de l'ordonnance des implantations par rapport à la voie.

- A l'angle de deux voies, l'implantation des constructions est visible et leur visibilité qui seront définis par les services compétents en fonction de la directive générale annexée et de la forme du terrain.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction, dans la mesure du possible, doit être édifiée en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre de la parcelle, dans l'alignement du bâti existant. Cela s'applique tout particulièrement à la zone UAa.
- Autrement, les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites latérales de la parcelle, en s'accolant, si possible, au bâti existant.
- Par rapport aux autres limites (y compris l'autre limite latérale, s'il y a lieu), la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.
- En cas d'impossibilité technique (forte dénivelée, largeur du terrain, ...), d'accoler une construction annexe à usage de garage, au bâtiment principal, son implantation peut être autorisée dans la marge de recul en limite de propriété, sous réserve que les conditions d'accès et de sécurité soient respectées, et que l'implantation ne porte pas atteinte à l'harmonie des lieux.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Dans les secteurs partiellement bâtis, sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale, les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal, et traitées en harmonie avec l'ensemble de l'unité construite.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementée

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Dans les secteurs bâtis présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire (élévation comprise) à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes, est refusée ou subordonnée à des conditions particulières.
- Pour les constructions isolées, la hauteur est limitée à 3 niveaux (R+2), sans pouvoir dépasser 12 mètres (au faîtage) - sauf contrainte technique, architecturale, dûment justifiée.
- Les annexes implantées en limite de parcelle ont une hauteur maximale de 3,50 m.
- Les clôtures ne doivent pas excéder 2.00 mètres de hauteur.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- Les réhabilitations, les nouvelles constructions importantes réalisées en intra-muros devront être réalisées en prenant en considération l'aspect patrimonial du vieux village. La commune pourra demander l'avis du *Service Départemental d'Architecture et du Paysage*.
Il en est de même pour toute modification exercée sur les éléments patrimoniaux préalablement listés dans la présentation de la zone UA/UAa.
- D'une manière générale, sur l'ensemble de la zone UA, les constructions, par leur situation, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain, sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux – architecture et site, paysages naturels et urbains.
- *Dans le sous-secteur UAa, quelques consignes plus précises doivent être respectées, largement encouragées sur le reste de la zone UA :*

Les témoignages architecturaux

Tous les témoignages architecturaux doivent être conservés et préservés, tels que portes anciennes, encadrements de porte ou fenêtre, éléments de décoration d'époque, anciennes enseignes...

Exemple de traitement : si pour des raisons d'habitabilité, une porte ou une fenêtre devait être bouchée, l'encadrement ancien devrait être conservé. Le bouchage doit être réalisé avec un retrait compris entre 10 et 15 cm, selon l'épaisseur de l'encadrement.

Les façades

Selon l'architecture précise des lieux - constructions adjacentes et histoire du bâtiment : les façades peuvent être enduites à la chaux dans les tons ocre, suivant un nuancier proposé par la commune, avec une finition "frottassée" ou "grattée fin", ou sur certaines parties de la zone, réhabilitées en pierres jointoyées. Ces consignes s'applique sur l'ensemble de la zone UA.

Les ouvrants

Les ouvrants doivent être-colorés de tons pastel, en accord avec la façade, selon un nuancier de couleur proposé par la commune et en harmonie avec l'existant.
Les volets roulants avec caisson doivent être intégrés à la façade.

Les climatiseurs

Les climatiseurs visibles en façade sont interdits.

Les toitures

Les toitures doivent être réalisées en tuile canal, avec une pente comprise entre 25 et 35 %. Le faitage devra respecter les sens des constructions mitoyennes.

Les clôtures

Les murs de clôture doivent être enduits sur les deux faces, et pourront être surmontés d'un grillage de forme simple, la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 m.
Les murs de pierres sèches doivent être, sauf contrainte technique, conservés.

Les équipements techniques des particuliers

Les équipements techniques (climatiseurs, paraboles...) doivent être intégrés.

Notons par exemple, que les panneaux solaires doivent être posés sur la toiture) avec des verres non réfléchissants.

Les descentes d'eau et les chenaux doivent être réalisés en zinc, alu ou cuivre. Le plastique est proscrit.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Le stationnement en dehors des voies publiques, de tout nouveau véhicule induit par la construction ou l'extension de bâtiments avec de nouvelles installations ou la modification de l'occupation du sol – ex. logements supplémentaires, changement de destination de locaux (installation d'activités), entraînant de nouveaux besoins en stationnement - immédiats et futurs – doit être assuré en conséquence et avec exactitude par l'opérateur.
- Le principe d'une place par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement, doit être respecté.
- Ces emplacements peuvent être prévus, soit dans des garage à aménager au niveau de la rue, soit par des places privatives aménagées sur la parcelle, et permettant l'accès au domaine public.
- En cas d'impossibilité technique justifiée de la part du constructeur à respecter ces obligations (exiguïté des lieux en centre ancien – UAa, notamment, que cela concerne le terrain d'assiette ou l'environnement immédiat ; et ceci pour de petites opérations), la collectivité pourra exiger de la part du constructeur une des mesure compensatoire suivante :
 - Réalisation des aires de stationnement sur un terrain voisin.
 - Acquisition de places affectées dans un parc de stationnement (privé ou SEM) existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations doivent être entretenues pour garder un bon aspect visuel et ne pas occasionner de gêne physique vis-à-vis de l'espace public et privé limitrophe.
- A l'angle de deux voies, l'implantation de végétation ne doit pas gêner la visibilité des usagers de la route. Les sorties des propriétés doivent aussi répondre à ce critère de sécurité.
- Les plantations qui ont une certaine valeur patrimoniale doivent être conservées et si leur suppression est indispensable pour le projet de réhabilitation, elles devront être renouvelées.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ZONE UB

Zone plus récente, moins dense, souvent en ordre discontinu, alternant constructions individuelles à usage d'habitation, présentes majoritairement, avec activités économiques – services, entreprises artisanales, présentes de manière ponctuelle.

Rappelons que dans ce secteur, les équipements publics existants ont une capacité suffisante à desservir les constructions ; et les nouvelles implantations dépendent directement de cette condition.

Le sous-secteur UBa, soumis à des contraintes particulières.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception des installations déjà existantes à la date de publication du P.L.U., les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 2 sont interdites.

Cela comprend notamment :

- Les installations à usage d'activités suivantes :
 - Installations à usage d'élevage agricole
 - Installations industrielles, sauf en zone UBa
 - Lotissements à usage d'activités
 - Carrières
- Des installations, usages, travaux divers :
 - Les terrains de camping, et terrains aménagés pour accueillir les caravanes, garages collectifs de caravanes, ainsi que le stationnement de caravanes isolées
 - Dépôts susceptibles de contenir au moins 10 véhicules
 - Exhaussements et affouillements du sol.
- En UBa, toutes les constructions autres que celles en rapport avec les activités présentes.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

A condition de ne pas compromettre la vocation de la zone, d'être compatible avec les infrastructures existantes, et de respecter la qualité environnementale des lieux - nuisances pour le voisinage, contraintes techniques, cadre patrimonial et paysager, ***sont autorisés*** :

- Les constructions à usage d'habitation, sous forme d'opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations...).
- Dans le sous-secteur où subsiste un risque d'inondabilité, les constructions sont admises suivant certaines précautions : celles-ci doivent être réalisées sur butte, ou vide sanitaire d'une hauteur minimum de 0.60 m et après avis des services techniques compétents.
- L'Installation des activités suivantes :
 - Bureaux
 - Services
 - Commerces
 - Hôtellerie
 - Possibilité de création de gîtes meublés destinés à la location saisonnière

Les installations et extensions suivantes sont admises quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité notable et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens :

- Constructions à usage d'artisanat
- Entrepôts commerciaux, installations classées, liées aux activités notées.
- Les extensions mesurées et l'aménagement de l'ensemble des constructions et installations existantes.
- A condition qu'ils soient implantés à proximité immédiate des bâtiments existants, des équipements privés tels que :
 - les annexes d'habitation et dans une limite de 50 m²,
 - les abris de jardin (moins de 6 m²),
 - les piscines, sous conditions des normes en vigueur,
 - les parkings.
- Les équipements collectifs suivants :
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - Bâtiments et installations d'intérêt collectif
 - Stationnement public (pas de silo)
- Dans le sous-secteur **UBa**, seules les constructions en rapport avec les activités présentes sont admises, ainsi que les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable en tout temps à une voie publique ou privée.
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le long d'une route départementale, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. En cas de division de l'unité foncière, un seul accès sera autorisé pour l'ensemble des lots issus de la division. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur les voies présentant le moindre risque.
- Dans toute opération d'ensemble, une liaison commode avec les terrains riverains doit être assurée.
- Pour les zones concernées, l'implantation de la voirie devra tenir compte, dans la mesure des contraintes techniques, du tracé central reporté sur le schéma de principe p.36 du rapport de présentation.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, à la collecte des ordures ménagères, à la circulation des véhicules du service public de manière générale.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- Tout renouvellement de voie, doit intégrer, dans la mesure du possible, une place entière pour le piéton, et le cycliste.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les nouvelles implantations dépendent directement de la capacité suffisante des équipements collectifs nécessaires à la desserte des constructions et notamment en ce qui concerne l'assainissement.
- Pour les zones concernées, l'implantation de la voirie devra tenir compte, dans la mesure des contraintes techniques, du tracé central reporté sur le schéma de principe p.39.

Eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation.
- Une alimentation complémentaire en eau, par captage, forage ou puit particulier est admise sous réserve du contrôle de cette alimentation par la commune.

Assainissement

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents.
- Le rejet d'eaux pluviales dans une canalisation d'évacuation d'eaux usées d'un réseau séparatif est interdit.

Eaux usées

- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une évacuation en eaux usées doit être raccordée au réseau public.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.
- L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Électricité

- Sauf impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain et ceci est obligatoire pour les opérations d'ensemble. Dans tous les cas, l'environnement doit être préservé au maximum.
- La distribution en énergie électrique basse tension doit se faire de préférence, par câbles souterrains, sinon par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant "posés" - ou "tendus" en cas d'impossibilité technique.

Téléphone – Réseaux câblés

- Sauf cas d'impossibilité technique, les nouveaux réseaux et le renforcement des réseaux existants doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES

- Non réglementées

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

- Les constructions neuves doivent s'implanter avec le recul minimum indiqué au plan. A défaut d'indications données par ce document, elles doivent être implantées à 10 m au moins de l'axe de la voie et à 5 m au moins de l'alignement.

- Dans tous les cas, les constructions doivent être impérativement implantées dans l'harmonie de l'ordre établi, en respectant l'aspect général de l'ensemble des implantations.
- Toutefois, la réfection, l'extension des bâtiments existants compris entre l'alignement et le recul imposé, ou l'aménagement, l'extension, la construction de bâtiments, situés en retrait de l'alignement ou du recul imposé, sont autorisés, si cela ne compromet pas le bon aspect général de l'ordonnance des constructions par rapport à la voie.
- A l'angle de deux voies, l'implantation des constructions est interdite dans les triangles de visibilité qui seront définis par les services compétents en fonction de la directive générale annexée et de la forme du terrain.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage avec un minimum de 4 m.

- Toutefois (sauf en UBa), sont admises en limite de parcelle :
 - les constructions jointives, en alignement continu ou discontinu (sur les deux ou une seule des limites latérales de la parcelle).
 - les constructions annexes, dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'harmonie du paysage.
- Les constructions abritant des installations classées devront être implantées selon les normes en vigueur.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal, et traitées en harmonie avec l'ensemble de l'unité construite.
- Les bâtiments à usage d'activités peuvent être accolés ou dissociés du bâtiment principal
- Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 4 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % pour les activités situées en UBa.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est limitée à deux niveaux (R+1) sans pouvoir dépasser 9 mètres au faîtage, sauf contrainte technique dûment justifiée.
- Pour les terrains en pente, la construction doit s'inscrire sous un "vélum" parallèle à cette pente et situé à l'équivalent de R+1.

- Les annexes implantées en limite de parcelle ont une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- Sauf pour des raisons techniques dûment justifiées, les clôtures ne doivent pas excéder 2,00 mètres (sous réserves des conditions données en UB 11).
- Dans le sous-secteur UBa, le seuil habitable des habitations doit être surélevé de 0.60 m. Dans ce cas, les règles édictées ci-dessus sont majorées de 0.60 m quelque soit le niveau retenu pour le seuil habitable.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- Les constructions, par leur situation, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain, sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants – architecture et site, paysages naturels et urbains.
- Les éléments patrimoniaux présents sur le site doivent être pris en compte, et si possible, conservés et intégrés au projet, afin de garder une certaine identité au site.
- Les constructions doivent s'adapter à la géomorphologie du site.
- La couleur des façades sera réalisée selon un nuancier proposé par la commune, avec une finition "frottassée" ou "grattée fin".
- Les toitures doivent être réalisées en tuile, avec une pente comprise entre 25 et 35 %. Le sens des faîtages devra respecter la configuration du site et l'orientation générale des constructions environnantes.
- Les toitures terrasses sont possibles pour les extensions, limitée à 30m², et les annexes, limitées à 20m².
- Les ouvrants : les volets roulants avec caisson doivent être intégrés à la façade.
- Les climatiseurs visibles en façade de rue sont interdits.

Pour les clôtures, l'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes,
- dans leur aspect (couleur, matériaux...) avec la construction principale ;
- Les clôtures maçonnées devront être enduites dans des tons neutres, sur les deux faces ;
- Les grillages devront être réalisés de couleur sombre ;
- Les clôtures (murs, grillages, autre dispositif occultant ou ajouré, portail...) ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur maximum.

En bordure des voies (sauf impossibilité technique en ce qui concerne l'existant) :

- Les clôtures :
 - maçonnées supérieures à 0,60 mètres,
 - non maçonnées (grillage, lames PVC) supérieures à 1,50 mètres,
 - mixtes (mur bahut et grillage par exemple) dont l'ensemble est supérieur à 1,50,

Devront être palissées d'une végétation en espalier ou doublées d'une haie vive donnant sur l'extérieur, sans que ces plantations n'empiètent sur le domaine public, ou privé des voies, y compris à long terme lorsque les arbustes seront arrivés à maturité. Dans ce cas, la clôture devra être implantée en retrait de l'alignement afin de permettre les plantations.

- Les murs de pierres sèches doivent être, sauf contraintes techniques,
- Pour les clôtures en limites séparatives, leur composition est laissée libre.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Sauf impossibilité technique dûment justifiée, chaque promoteur doit assurer, en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol (sur le terrain d'assiette ou dans le voisinage).
Au minimum, 2 places par nouvelle construction doivent être réalisées.
Dans une opération d'ensemble, des parkings pour les visiteurs seront implantés en complément, sur l'espace public : au minimum une place pour 2 logements doit être prévue.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations qui ont une certaine valeur patrimoniale doivent être conservées dans une certaine limite technique et de sécurité.
- Des écrans végétaux d'essences locales peuvent être utilisés pour camoufler ou atténuer l'impact visuelle de certains bâtiments ou certaines installations (bâtiments imposants, installations techniques du service public, dépôts, poubelles, containers, ou encore, murs et grillages en limite de domaine public, selon la règle émise en UB 11).
- A l'angle de deux voies, l'implantation de végétation ne doit pas gêner la visibilité des usagers de la route. Les sorties des propriétés doivent aussi répondre à ce critère de sécurité.
- Les plantations doivent être entretenues pour garder un bon aspect visuel et ne pas occasionner de gêne physique vis à vis de l'espace public ou privé limitrophe.
- Dans les opérations d'ensemble, une surface d'espaces libres d'au moins 10 % de la surface du terrain doit être aménagée en espace commun.
- Un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une construction ou d'une opération d'ensemble, devra être planté ou aménagé en espace vert.
- Les aires de stationnement, dans le cadre d'opération d'ensemble, seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale, pour quatre emplacements.
- Les plantations établies lors d'opérations d'ensemble doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

A URBANISER

ZONES A URBANISER

Secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen et long terme en fonction du rythme des équipements publics mis en place (assainissement collectif obligatoire), et celui de l'ouverture à l'urbanisation souhaité par la collectivité.

ZONE AU

Zone d'urbanisation future,

Secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le futur, sous forme d'opérations d'ensemble (lotissement) à vocation principale d'habitat ; ceci après modification du PLU, et après mise en place du réseau d'assainissement collectif.
Actuellement seule une évolution des bâtiments existants est permise.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 sont interdites.

ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

A condition de respecter la qualité environnementale des lieux et de ne pas provoquer de nuisances pour le voisinage, le cadre patrimonial et paysager, contraintes techniques par rapport aux équipements, notamment en terme d'assainissement.

Seuls sont autorisés :

- la transformation des constructions existantes à date de publication du P.L.U : aménagement, extension mesurée, ou changement de destination.
- A condition qu'ils soient implantés à proximité immédiate des bâtiments existants, des équipements privés tels que :
 - les annexes d'habitation, sous certaines réserves et dans une limite de 20 m²,
 - les abris de jardin (moins de 6 m²),
 - les piscines, sous conditions des normes en vigueur
 - les parkings.
- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS

- Les accès des constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères ; à la circulation des véhicules du service public d'une manière générale.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- Le long d'un chemin départemental, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voirie.
- Dans tous les cas, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur les voies présentant le moindre risque.
- Tout renouvellement ou création de voirie collective, doit intégrer, dans la mesure du possible, une place entière pour le piéton et le cycliste.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation.
- Une alimentation complémentaire en eau, par captage, forage ou puit particulier est admise sous réserve du contrôle de cette alimentation par la commune.

Assainissement

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents responsables.
- Le rejet d'eaux pluviales dans une canalisation d'évacuation d'eaux usées d'un réseau séparatif est interdit.

Eaux usées

- L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Électricité

- Sauf impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Dans tous les cas, l'environnement doit être préservé au maximum.

- La distribution en énergie électrique basse tension doit se faire en souterrains, sinon par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant "posés" – ou "tendus" en cas d'impossibilité technique.

Téléphone – Réseaux câblés

Sauf cas d'impossibilité technique, les nouveaux réseaux et le renforcement des réseaux existants doivent être réalisés en souterrain. Dans tous les cas, l'environnement doit être préservé au maximum.

ARTICLE AU 5 – SURFACE ET FORME DES PARCELLES

- Non réglementées.

ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Avant tout, les nouvelles constructions doivent être impérativement implantées dans l'harmonie de l'ordre établi, sans compromettre le bon aspect général de l'ensemble des constructions.
- Elles doivent s'implanter avec le recul minimum indiqué au plan. A défaut d'indications données par ce document, elles doivent être implantées à 10 m au moins de l'axe de la voie et à 5 m au moins de l'alignement. Des implantations différentes sont admises dans le cas d'opération d'ensemble.
- Toutefois, la réfection, l'extension des bâtiments existants compris entre l'alignement et le recul imposé, ou l'aménagement, l'extension, la construction de bâtiments, situés en retrait de l'alignement ou du recul imposé, sont autorisés, si cela ne compromet pas le bon aspect général de l'ordonnance des constructions par rapport à la voie.
- A l'angle de deux voies, l'implantation des constructions est interdite dans les triangles de visibilité qui seront définis par les services compétents en fonction de la directive générale annexée et de la forme du terrain.

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative ou moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage avec un minimum de 4 mètres. Cependant, en cas de dénivelée importante, cette règle pourra être adaptée, tout en respectant le cadre environnant.
- Sont cependant admises en limite de parcelle :
 - les constructions jointives, en alignement continu ou discontinu (sur une seule des limites latérales de la parcelle)
 - les constructions annexes, dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'harmonie des lieux.

ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent avoir un volume principal, et traitées en harmonie avec l'ensemble de l'unité construite.
- Les bâtiments à usage d'activités peuvent être accolés ou dissociés, sous réserve d'avis de la commune, pour lequel le critère esthétique sera de tout premier ordre.
- Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 4 mètres.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 35 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR

- La hauteur des constructions est limitée à deux niveaux (R+1) sans pouvoir dépasser 9 mètres (au faîtage) - sauf contrainte technique dûment justifiée.
- Pour les terrains en pente, la construction doit s'inscrire sous un "vélum" parallèle à cette pente et situé à l'équivalent de R+1.
- Les annexes implantées en limite de parcelle ont une hauteur maximale de 3,50 m.
- Sauf pour des raisons techniques dûment justifiées, les clôtures ne doivent pas excéder 2,00 mètres (sous réserves des conditions données en UB 11).

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

- Les constructions, par leur situation, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain, sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants – architecture et site, paysages naturels et urbains.
- Sauf impossibilités, les éléments techniques doivent être intégrés.
- Les volets roulants : les volets roulant doivent être intègres à la façade.
- Les climatiseurs visibles en façade de rue sont interdits.
- La couleur des façades sera réalisée selon un nuancier proposé par la commune, avec une finition « frottassée » ou « grattée fin ».
- Les toitures ne doivent pas dépasser une pente comprise entre 25 et 35 %, sauf mise en harmonisation avec la toiture du bâti existant qui aurait une pente plus importante.
- Les toitures terrasses sont possibles pour les extensions, limitée à 30m², et les annexes, limitées à 20m².

Pour les clôtures, l'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre clôtures avoisinantes,
- dans leur aspect (couleur, matériaux...) avec la construction principale ;
- Les clôtures maçonnées devront être enduites dans des tons neutres, sur les deux faces ;
- Les grillages devront être réalisés de couleur sombre ;
- Les clôtures (murs, grillages, autre dispositif occultant ou ajouré, portail...) ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur maximum.

En bordure des voies (sauf impossibilité technique en ce qui concerne l'existant) :

- Les clôtures :
 - maçonnées supérieures à 0,60 mètres,
 - non maçonnées (grillage, lames PVC) supérieures à 1,50 mètres,
 - mixtes (mur bahut et grillage par exemple) dont l'ensemble est supérieur à 1,50,

Devront être palissées d'une végétation en espalier ou doublées d'une haie vive donnant sur l'extérieur, sans que ces plantations n'empiètent sur le domaine public, ou privé des voies, y compris à long terme lorsque les arbustes seront arrivés à maturité. Dans ce cas, la clôture devra être implantée en retrait de l'alignement afin de permettre les plantations.

- Les murs de pierres sèches doivent être, sauf contraintes techniques, conservés.
- Pour les clôtures en limites séparatives, leur composition est laissée libre.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol, doit être assuré à l'intérieur du lot à raison de 2 places par habitation, dans le cas de construction individuelle, et 1,5 place pour les constructions collectives. Dans le cas d'opération d'ensemble, il devra être prévu une place visiteur à l'extérieur des lots par logement.

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations qui auraient une certaine valeur patrimoniale doivent être conservées, dans une certaine limite technique et de sécurité.
- Des écrans végétaux d'essences locales peuvent être utilisés pour camoufler ou atténuer certaines nuisances visuelles (bâtiments imposants, installations techniques du service public, dépôts, poubelles, containers, ou encore, murs et grillages en limite de domaine public, selon la règle émise en AU 11).
- Les plantations doivent être entretenues pour garder un bon aspect visuel et ne pas occasionner de gênes physiques vis-à-vis de l'espace public et privé limitrophes.
- Les plantations établies dans le cadre d'une opération d'ensemble doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- A l'angle de deux voies, l'implantation de végétation ne doit pas gêner la visibilité des usagers de la route. Les sorties des propriétés doivent aussi répondre à ce critère de sécurité.

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ZONE AUa

Zone à urbaniser à court ou moyen terme.

Secteurs de la commune ouverts à l'urbanisation, sous forme d'opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, dès lors que le réseau d'assainissement collectif est installé.

Un droit de préemption s'exerce sur l'ensemble de la zone.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les opérations individuelles sont interdites (sauf dérogation mentionnée en AUa 2).
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUa 2, à l'exception des unités déjà existantes à la date de parution du P.L.U. sont interdites.

ARTICLE AUa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sous réserve d'équipement en réseaux d'assainissement collectif de ces zones, et sous réserves des conditions énoncées dans les articles, **sont admis** :

- Les constructions à usage d'habitation, obligatoirement réalisées sous forme d'opération d'ensemble, à partir d'une surface totale minimale de 7 000 m².
- Une dérogation peut être cependant accordée pour les constructions réalisées sur des terrains résiduels inférieurs à 7 000 m², sous réserve de justifier que cette situation n'est pas délibérée.

Sous réserve, également, de ne pas compromettre la vocation de la zone, d'être compatible avec les infrastructures existantes, et de respecter la qualité environnementale des lieux - nuisances pour le voisinage, contraintes techniques, cadre patrimonial et paysager, **sont autorisés** :

- De manière ponctuelle et limitée, et sous forme de petites unités intégrées à l'habitat, les installations à usage de commerces, d'artisanat, de bureaux ou de services - Possibilité de création de gîtes meublés destinés à la location saisonnière.
- Les extensions mesurées des implantations existantes à la date de publication du P.L.U., quels que soit leur statut, sous réserve de ne pas créer de nouvelles nuisances notables.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou l'ensemble des équipements d'intérêt collectif.
- A condition qu'ils soient implantés à proximité immédiate des bâtiments existants (sauf dérogation), des équipements privés tels que :
 - les annexes aux habitations (sous certaines réserves et dans une limite de 50 m²),
 - les abris de jardin (moins de 6 m²),

- les piscines, sous conditions des normes en vigueur,
- les parkings...

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable, en tout temps, à une voie publique ou privée.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'il soit produit une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères, à la circulation des véhicules de service public d'une manière générale.

- Le long d'une route départementale, les accès carrossables directs sont interdits pour la desserte d'un seul particulier, sauf justifications techniques. L'accès sur la ou les voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

- Les accès seront réalisés après avis des services techniques compétents.

- L'implantation de la voirie devra tenir compte, dans la mesure des contraintes techniques, du tracé central reporté sur le schéma de principe p.39.

- Toute nouvelle implantation ou renouvellement de voirie, doit intégrer, un espace réservé aux piétons, et aux cyclistes.

ARTICLE AUa 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- L'implantation des réseaux devra tenir compte, dans la mesure des contraintes techniques, du tracé central reporté sur le schéma de principe p.39.

Eau potable

- Tout nouveau lot doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable.

- Les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être puisées sur l'unité foncière concernée, en accord avec les autorités compétentes.

Assainissement

Toute opération nouvelle ne pourra être réalisée qu'après installation d'un réseau d'assainissement en limite de domaine public - phasage établi dans une logique globale de la continuité urbaine.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.
- En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (exemple, possibilité d'installation de bassins de rétention d'eau).
- Le rejet d'eaux pluviales dans une canalisation d'évacuation d'eaux usées d'un réseau séparatif est interdit.

Eaux usées

- L'installation du réseau d'assainissement, obligatoire pour ces zones, doit être réalisé par la commune, avant toute urbanisation possible.
- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une évacuation en eau usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, dès lors qu'il est installé.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère artisanal, notamment, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.
- L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Électricité

- Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain ; ceci est obligatoire pour les opérations d'ensemble. Dans tous les cas, l'environnement doit être préservé au maximum.
- La distribution en énergie électrique basse tension devra être réalisé au maximum en souterrain ; sinon par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant "posés" (ou "tendus" en cas d'impossibilité technique).

Téléphone – Réseaux Câbles

- Sauf cas d'impossibilité techniques, les réseaux de téléphone et les réseaux câbles des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain. Dans tous les cas, l'environnement doit être préservé au maximum.

ARTICLE AUa 5 – SURFACE ET FORME DES PARCELLES

Non réglementées

ARTICLE AUa 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions neuves doivent s’implanter avec le recul minimum indiqué au plan.
A défaut d’indications données par ce document, elles doivent être implantées à 15 mètres au moins de l’axe de la voie et à 5 m au moins de l’alignement.
- Dans tous les cas, les constructions doivent être impérativement implantées dans l'harmonie d'un ordre établi, sans compromettre le bon aspect général de l'ensemble des implantations.
- A l’angle de deux voies, l’implantation des constructions est interdite dans les triangles de visibilité qui seront définis par les services compétents en fonction de la directive générale annexée et de la configuration du terrain.

ARTICLE AUa 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage avec un minimum de 4 mètres. Cependant, en cas de dénivelée importante, cette règle devra être adaptée, tout en respectant le cadre environnant.
- Toutefois, sont admises en limite de parcelle :
 - les constructions jointives, en alignement continu ou discontinu (sur les deux ou une seule des limites latérales de la parcelle) ; choix justifié au cours de la procédure de demande de lotissement.
 - les constructions annexes, dont la hauteur n'excède pas 3,50 m, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'harmonie des lieux.
- Les constructions abritant des installations classées devront être implantées selon les normes en vigueur.

ARTICLE AUa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Les annexes des constructions à usage d’habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal, et traitées en harmonie avec l’ensemble de l'unité construite.
- De manière exceptionnelle, en cas d'impossibilité technique, ou pour raisons architecturales, dans la mesure où l'harmonie des lieux est respectée, les annexes peuvent être séparées du bâtiment principal, en respectant une distance minimum de 4 mètres entre les constructions.

ARTICLE AUa 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol est limitée à 35 % de la surface.

ARTICLE AUa 10 – HAUTEUR

- La hauteur (au faîtage) des constructions est limitée à deux niveaux (R+1) sans pouvoir dépasser 9 mètres, sauf contrainte technique et architecturale dûment justifiée.

- Les annexes implantées en limite de parcelle ont une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- Sauf pour des raisons techniques dûment justifiées, les clôtures ne doivent pas excéder 2,00 mètres (sous réserves des conditions données en AUa 11).

ARTICLE AUa 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

- Les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ; le traitement de la surface des lots ; leur distribution organisée autour des infrastructures (voirie, réseaux divers...) doivent respecter le caractère ou l'intérêt du site, tenir compte du paysage, créer une unité d'ensemble harmonieuse, tout en évitant une monotonie visuelle.
- Les éléments patrimoniaux présents sur le site doivent être conservés et intégrés, afin de garder une certaine identité au site.
- Les constructions doivent s'adapter à la géomorphologie du site (construction isolée en sommet de butte interdite, limitation des terrassements...).
 - En cas de nécessité technique (mouvement de terre important...), l'autorisation d'implantation sera donnée après avis des services techniques compétents.
- Dans le cadre d'une opération tel qu'un lotissement, un plan d'ensemble doit être établi, accompagné de consignes se rapportant à l'aspect extérieur, à l'architecture :
 - Concernant, par exemple les façades, les tons vifs et le blanc sont interdits ; un nuancier de couleur de référence est mis à disposition en mairie.
 - Les volets roulants avec caisson sont intégrés à la façade
 - Les climatiseurs visibles de façade de rue sont interdits.
 - Les toitures doivent être réalisées en tuile canal avec une pente comprise entre 25 et 35 %.
 - Les toitures terrasses sont possibles pour les extensions, limitées à 30m², et les annexes, limitées à 20m².

Pour les clôtures, l'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes,
- dans leur aspect (couleur, matériaux...) avec la construction principale ;
- Les clôtures maçonnées devront être enduites dans des tons neutres, sur les deux faces ;
- Les grillages devront être réalisés de couleur sombre ;
- Les clôtures (murs, grillages, autre dispositif occultant ou ajouré, portail...) ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur maximum.

En bordure des voies (sauf impossibilité technique en ce qui concerne l'existant) :

- Les clôtures :
 - maçonnées supérieures à 0,60 mètres,
 - non maçonnées (grillage, lames PVC) supérieures à 1,50 mètres,
 - mixtes (mur bahut et grillage par exemple) dont l'ensemble est supérieur à 1,50,

Devront être palissées d'une végétation en espalier ou doublées d'une haie vive donnant sur l'extérieur, sans que ces plantations n'empiètent sur le domaine public, ou privé des voies, y compris à long terme lorsque les arbustes seront arrivés à maturité. Dans ce cas, la clôture devra être implantée en retrait de l'alignement afin de permettre les plantations.

- Les murs de pierres sèches doivent être, sauf contraintes techniques,
- Pour les clôtures en limites séparatives, leur composition est laissée libre.

ARTICLE AUa 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Chaque constructeur doit assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol.
- Au minimum, 2 places par nouvelle construction doivent être réalisées.
- Une place par logement en parking extérieur, implanté sur les espaces collectifs, est à prévoir pour le stationnement des visiteurs.

ARTICLE AUa 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans une opération d'ensemble, les éléments naturels présents sur le site de manière ponctuelle ou participant à une trame paysagère, doivent être, dans la mesure du possible, conservés et intégrés, afin de garder une certaine identité au site.
- De manière générale, les plantations qui auraient une certaine valeur patrimoniale, en elles mêmes, doivent être conservées, dans une certaine limite technique et de sécurité, voir remplacées ou complétées.
- Les plantations doivent être entretenues pour garder un bon aspect et ne pas occasionner de gêne sur l'espace public ou privé limitrophe.
- A l'angle de deux voies, l'implantation de végétation ne doit pas gêner la visibilité des usagers de la route. Les sorties des propriétés doivent aussi répondre à ce critère de sécurité.
- Des écrans végétaux d'essences locales peuvent être utilisés pour camoufler ou atténuer l'impact visuel de certains bâtiments ou installations techniques.

Dans les opérations d'ensemble,

- Au moins 10 % de la surface totale, doit être aménagée en espace commun ornementé de plantations.
- Un minimum de 10% de la surface de chaque lot et de l'ensemble de l'opération, doit être aménagé en espace vert, et un arbre au moins de haute tige doit être planté par lot.
- Les aires de stationnement, doivent être plantées au minimum d'un arbre de haute tige d'essence locale, pour quatre emplacements.
- Des plantations tels que des arbres d'alignement peuvent être réalisées en bordure de route.
- Ces aménagements sont réalisés en concertation avec les services techniques de la commune.
- Les plantations établies dans le cadre d'une opération d'ensemble doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE AUa 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ZONE AUI

Zone à urbaniser à court ou moyen terme.

Secteurs de la commune ouverts à l'urbanisation, pour des installations à vocation principale d'activités, dès lors que le réseau d'assainissement collectif sera installé.

Un droit de préemption s'exerce sur l'ensemble de la zone.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUi 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les opérations d'habitats individuels sont interdites (sauf dérogation mentionnée en AUi 2).
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUi 2, à l'exception des unités déjà existantes à la date de parution du P.L.U. sont interdites.

ARTICLE AUi 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sous réserve d'équipement en réseaux d'assainissement collectif de ces zones, et sous réserves des conditions énoncées dans les articles, **sont admis** :

- Les constructions à usage d'activités

Sous réserve, également, de ne pas compromettre la vocation de la zone, d'être compatible avec les infrastructures existantes, et de respecter la qualité environnementale des lieux – nuisances pour le voisinage, contraintes techniques, cadre patrimonial et paysager, **sont autorisés** :

- De manière ponctuelle et limitée, et sous forme de petites unités intégrées à l'activité, les installations à usage d'habitation nécessaires à l'exercice de l'activité principal. La surface réservée à l'habitation ne doit pas excéder une surface de plancher supérieure à 120m².
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou l'ensemble des équipements d'intérêts collectif.
- A condition qu'ils soient implantés à proximité immédiate des bâtiments existants (sauf dérogation), des équipements privés tel que :
 - les parkings ...

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUi 3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable, en tout temps, à une voie publique ou privée.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'il soit produit une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères, à la circulation des véhicules de service public d'une manière générale.
- Le long d'une route départementale, les accès carrossables directs sont interdits pour la desserte d'un seul particulier, sauf justifications techniques. L'accès sur la ou les voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Les accès seront réalisés après avis des services techniques compétents.
- L'implantation de la voirie devra tenir compte dans la mesure des contraintes techniques, du tracé central reporté sur le schéma de principe p.39.
- Toute nouvelle implantation ou renouvellement de voirie, doit intégrer, un espace réservé aux piétons, et aux cyclistes.

ARTICLE AUi 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- L'implantation des réseaux devra tenir compte, dans la mesure des contraintes techniques, du tracé central reporté sur le schéma de principe p.39.

Eau potable

- Tout nouveau lot doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable.
- Les réseaux en eau non destinés à la consommation humaine peuvent être puisés sur l'unité foncière concernée, en accord avec les autorités compétentes.

Assainissement

Toute opération nouvelle ne pourra être réalisée qu'après installation, par la collectivité, du réseau d'assainissement en limite de domaine public – phasage établi dans une logique globale de la continuité urbaine.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collectif.
- En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (exemple, possibilité d'installation de bassins de rétention d'eau).
- Le rejet d'eaux pluviales dans une canalisation d'évacuation d'eaux usées d'un réseau séparatif est interdit.

Eaux usées

- L'installation du réseau d'assainissement, obligatoire pour ces zones, doit être réalisée par la commune, avant toute urbanisation possible.
- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une évacuation en eau usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, dès lors qu'il est installé.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, émanent des activités à caractère artisanal, notamment est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.
- L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdites.

Électricité

- Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain ; ceci est obligatoire pour les opérations d'ensemble. Dans tous les cas, l'environnement doit être préservé au maximum.
- La distribution en énergie électrique basse tension devra être réalisé au maximum en souterrain ; sinon par câble isolés pré-assemblés, ces dernier étant « posés » (ou « tendus » en cas d'impossibilité technique).

Téléphone – Réseaux Câbles

- Sauf cas d'impossibilité techniques, les réseaux de téléphone et les réseaux câbles des opérations d'ensemble doivent être réalisé en souterrain. Dans tous les cas, l'environnement doit être préservé au maximum.

ARTICLE AUi 5 – SURFACE ET FORME DES PARCELLES

Non réglementées

ARTICLE AUi 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions neuves doivent s’implanter avec le recul minimum d’indications données par ce document, elles doivent être implantées à 10 mètres au moins de l’axe de la voie et à 5m au moins de l’alignement.
- Dans tous les cas, les constructions doivent être impérativement implantées dans l’harmonie d’un ordre établi, sans compromettre le bon aspect général de l’ensemble des implantations.
- A l’angle de deux voies, l’implantation des constructions est interdite dans les triangles de visibilité qui seront définis par les services compétents en fonction de la directive générale annexée et de la configuration du terrain.

ARTICLE AUi 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage avec un minimum de 4 mètres. Cependant, en cas de dénivelé important, cette règle devra être adaptée, tout en respectant le cadre environnant.
- Toutefois, sont admises en limite de parcelle :
 - les constructions jointives, en alignement continu ou discontinu (sur les deux ou une seule des limites latérales de la parcelle) ; choix justifié au cours de la procédure de demande de lotissement.
 - Les constructions annexes, dont la hauteur n’excède pas 3.50 m, sous réserve qu’elles ne portent pas atteinte à l’harmonie des lieux.
- Les constructions abritant des installations classées devront être implantées selon les normes en vigueur.

ARTICLE AUi 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- En cas d’implantation d’une annexe à vocation d’habitation, celle-ci doit être accolée ou intégrée au volume principal, et traitée en harmonie avec l’ensemble de l’unité construite.
- De manière exceptionnelle, en cas d’impossibilité technique, ou pour raisons architecturales, dans la mesure où l’harmonie des lieux est respectée, les annexes peuvent être séparées du bâtiment principal, en respectant une distance minimum de 4 mètres entre les constructions.

ARTICLE AUi 9 – EMPRISE AU SOL

L’emprise au sol est limitée à 35 % de la surface.

ARTICLE AUi 10 – HAUTEUR

- La hauteur (au faîtage) des constructions est limitée à deux niveaux (R+1) sans pouvoir dépasser 10 mètres, sauf contrainte technique et architecturale dûment justifiée.
- Des règles différentes peuvent être admises pour l’implantation d’ouvrages techniques dûment justifiée.

- Les annexes implantées en limite de parcelle ont une hauteur maximale de 2.00 mètres
- Sauf pour des raisons techniques dûment justifiées, les clôtures ne doivent pas excéder 2.00 mètres (sous réserves des conditions données en AUi 11).

ARTICLE AUi 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

- Les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ; le traitement de la surface des lots ; leur distribution organisée autour des infrastructures (voirie, réseaux divers...) doivent respecter le caractère ou l'intérêt du site, tenir compte du paysage, créer une unité d'ensemble harmonieuse, tout en évitant une monotonie visuelle.
- Les éléments patrimoniaux présents sur le site doivent être conservés et intégrés, afin de garder une certaine identité au site.
- Les constructions doivent s'adapter à la géomorphologie du site (construction isolée en sommet de butte interdite, limitation des terrassements...).

En cas de nécessité technique (mouvement de terre important...), l'autorisation d'implantation sera donnée après avis des services techniques compétents.

- Dans le cadre d'une opération tel qu'un lotissement, un plan d'ensemble doit être établi, accompagné de consignes se rapportant à l'aspect extérieur, à l'architecture

- Concernant, par exemple les façades, les tons vifs et le blanc sont interdits ; un nuancier de couleur de référence est mis à disposition en mairie.
- Les volants roulants avec caisson sont intégrés à la façade.
- Les climatiseurs visibles ne façade de rue sont interdits.

Pour les clôtures, l'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes,
- dans leur aspect (couleur, matériaux...) avec la construction principale ;
- Les clôtures maçonnées devront être enduites dans des tons neutres, sur les deux faces ;
- Les grillages devront être réalisés de couleur sombre ;
- Les clôtures (murs, grillages, autre dispositif occultant ou ajouré, portail...) ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur maximum.

En bordure des voies (sauf impossibilité technique en ce qui concerne l'existant) :

- Les clôtures :
 - maçonnées supérieures à 0,60 mètres,
 - non maçonnées (grillage, lames PVC) supérieures à 1,50 mètres,
 - mixtes (mur bahut et grillage par exemple) dont l'ensemble est supérieur à 1,50,

Devront être palissées d'une végétation en espalier ou doublées d'une haie vive donnant sur l'extérieur, sans que ces plantations n'empiètent sur le domaine public, ou privé des voies, y compris à long terme lorsque les arbustes seront arrivés à maturité. Dans ce cas, la clôture devra être implantée en retrait de l'alignement afin de permettre les plantations.

- Les murs de pierres sèches doivent être, sauf contraintes techniques, conservés.
- Pour les clôtures en limites séparatives, leur composition est laissée libre.

ARTICLE AUi 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Chaque constructeur doit assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol.
- Au minimum, 2 places par nouvelle construction doivent être réalisées.

ARTICLE AUi 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Chaque projet devra prévoir dès la demande d'autorisation de construire un projet paysager .Ce projet fera partie intégrante de la demande de permis d'aménager, de construire ou de lotir.

- Dans une opération d'ensemble, les éléments naturels présents sur le site de manière ponctuelle ou participant à une trame paysagère, doivent être, dans la mesure du possible, conservés et intégrés, afin de garder une certaine identité au site.
- De manière générale, les plantations qui auraient une certaine valeur patrimoniale, en elles-mêmes, doivent être conservées, dans une certaine limite technique et de sécurité, voir remplacées ou complétées.
- Les plantations doivent être entretenues pour garder un bon aspect et ne pas occasionner de gêne sur l'espace public ou privé limitrophe.
- A l'angle de deux voies, l'implantation de végétation ne doit pas gêner la visibilité des usagers de la route. Les sorties des propriétés doivent aussi répondre à ce critère de sécurité.
- Des écrans végétaux d'essences locales peuvent être utilisés pour camoufler ou atténuer l'impact visuel de certains bâtiments ou installations techniques.

Dans les opérations d'ensemble,

- Au moins 10 % de la surface totale, doit être aménagée en espace commun ornementé de plantations.
- Un minimum de 10 % de la surface de chaque lot et de l'ensemble de l'opération, doit être aménagé en espace vert, et 30 % planté d'arbres de haute tige (au moins un arbre par 100 m2).
- Les aires de stationnement, doivent être plantées au minimum d'un arbre de haute tige d'essence locale, pour quatre emplacements.
- Des plantations tels que des arbres d'alignements peuvent être réalisés en bordure de route.
- Des aménagements sont réalisés en concertation avec les services techniques de la commune.
- Les plantations établies dans le cadre d'une opération d'ensemble doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE AUi 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

AGRICOLES

Zone A

Secteurs de la commune équipés ou on à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Les sous-secteurs A1 et A2 sont soumis à des contraintes particulières.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2, sont interdites de cette zone.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

Sont uniquement autorisées :

- Les constructions et installations, y comprises classées, nécessaires aux exploitations agricoles * ;

Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles sont limitées à 250 m² de surface de plancher (extensions comprises), et devront s'implanter à proximité des bâtiments existants. La limite des 250 m² ne s'applique pas dans le cas d'aménagement du volume des bâtiments existants.

** L'exploitation agricole se définit, ici, comme une unité économique d'une superficie au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation (20 ha pondérés, c'est-à-dire, à partir de 10 ha. pondérés en 2005, ajustable selon les modifications de la S.M.I).*

- Les constructions et installations de caractère technique, classées ou non, nécessaires aux services publics.
- Le changement de destination des bâtiments existants, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, identifiés dans le document graphique du PLU ainsi que dans une liste jointe au Rapport de Présentation. A ce titre, ces bâtis peuvent être rénovés et aménagés pour l'habitat ou l'hébergement hôtelier et touristique exclusivement, sous la condition que les propriétaires assurent la défense incendie de leur bâtiment, conformément aux prescriptions du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère agricole de la zone :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale

initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de n'excède pas 250m² (existant + extensions).

- L'extension des bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination depuis l'approbation du PLU.
- Les annexes aux habitations existantes, attenantes (mais sans lien directe) à l'habitation ou distantes de 20 mètres maximum du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
Toutefois, la superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Dans les secteurs où un risque d'inondation est noté par une trame spécifique sur plan de zonage, dans le cas où cela poserait de réelles difficultés de réaliser les bâtiments sur un autre site, seules sont autorisés, sous réserve de précautions à prendre, les extensions des habitations liées aux exploitations agricole, limitée à 10 % du bâti implanté ou 20 m², et ceci, sans qu'il y ait création de logements supplémentaires, de même que l'installation de hangars ouverts à proximité du siège d'exploitation.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable en tout temps à une voie publique ou privée.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères, à la circulation de véhicules du service public de manière générale.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptés à la circulation des véhicules agricoles nécessaires à l'activité.
- Le long d'une route départementale, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voirie.
- Dans tous les cas, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur les voies présentant le moindre risque.
- Tout renouvellement de voie collective doit intégrer, dans la mesure du possible, et de manière adaptée aux lieux, une place entière pour le piéton et le cycliste.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation.
- A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisée en conformité avec la réglementation en vigueur, et consultation des services compétents.

Assainissement - Eaux usées

- Toute occupation ou utilisation du sol requérant une évacuation en eaux usées doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et aux types de rejets, suivant les normes imposées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.
- Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsqu'il est installé.
- Si les contraintes techniques rendent impossible tout assainissement autonome, les nouvelles implantations seront interdites, sans le raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Électricité

- L'installation ou le renforcement du réseau d'électricité devra tenir compte de l'environnement, en choisissant les solutions les plus appropriées afin de favoriser une bonne intégration paysagère. Dans les lieux relativement passagers et aux vues remarquables, les nouvelles implantations (moyenne et basse tension) devront être réalisées, dans la mesure du possible, en souterrain.

Téléphone – Réseaux câblés

- Dans la mesure du possible, les nouveaux réseaux et le renforcement des réseaux existants doivent être réalisés en souterrain, sinon tenir compte de l'environnement en choisissant les solutions les plus favorables à une bonne intégration paysagère.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- La surface et la forme des parcelles doivent être telles qu'elles permettent la mise en place d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

- Les constructions doivent être implantées avec le recul minimum indiqué au plan. A défaut d'indication donnée par ce document, elles doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies publiques, et à 5 mètres au moins de l'alignement actuel et futur.
- Toutefois, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes, implantées en totalité ou en partie entre l'alignement et le recul imposé, sont autorisés.

- A l'angle de deux voies, l'implantation des constructions est visible et leur visibilité qui seront définis par les services compétents en fonction de la directive générale annexée et de la forme du terrain.

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

- Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage, avec un minimum de 4 mètres.
- Toutefois, les constructions annexes, dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres, sont admises en limite de parcelle, tant qu'elles ne portent pas atteinte à l'harmonie du paysage.

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

- Les annexes des constructions doivent être implantées et traitées en harmonie avec l'ensemble des constructions du site.
- Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementée

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux (R+1) sans pouvoir dépasser 9 mètres (au faîtage) ; 10 mètres en ce qui concerne les usages d'activités, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée.
- La hauteur du faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 9m. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 5m.
- Les annexes implantées en limite de parcelle ont une hauteur maximale de 3,50 m.
- Sauf pour des raisons techniques dûment justifiées, les clôtures ne doivent pas excéder 2.00 mètres (sous réserves des conditions données en A 11).
- Dans le sous-secteur A1, le seuil habitable des habitations doit être surélevé de 0.70 m dans ce cas, les règles édictées ci-dessus sont majorées de 0.70m, quel que soit le niveau retenu pour le seuil habitable.

- Dans le sous-secteur A2, le seuil habitable des habitations doit être soit le niveau retenu pour le seuil habitable.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants - architecture, site et paysages naturels - ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.
L'apparence des extensions devra notamment être en harmonie avec celle du bâtiment principal.
Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.
- En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.
- Les toitures doivent être réalisées en tuile avec une pente comprise entre 25 et 35 %.
- Les toitures terrasses sont possibles pour les extensions, limitées à 30m², et les annexes, limitées à 35m².
- L'implantation des constructions doit être réalisée en tenant compte de la géomorphologie du site (construction isolée en sommet de butte interdite, limitation des terrassements...).

Pour les clôtures, l'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes,
- dans leur aspect (couleur, matériaux...) avec la construction principale ;
- Les clôtures maçonnées devront être enduites dans des tons neutres, sur les deux faces ;
- Les grillages devront être réalisés de couleur sombre ;
- Les clôtures (murs, grillages, autre dispositif occultant ou ajouré, portail...) ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur maximum.

En bordure des voies (sauf impossibilité technique en ce qui concerne l'existant) :

- Les clôtures :
 - maçonnées supérieures à 0,60 mètres,
 - non maçonnées (grillage, lames PVC) supérieures à 1,50 mètres,
 - mixtes (mur bahut et grillage par exemple) dont l'ensemble est supérieur à 1,50,

Devront être palissées d'une végétation en espalier ou doublées d'une haie vive donnant sur l'extérieur, sans que ces plantations n'empiètent sur le domaine public, ou privé des voies, y compris à long terme lorsque les arbustes seront arrivés à maturité. Dans ce cas, la clôture devra être implantée en retrait de l'alignement afin de permettre les plantations.

- Les murs de pierres sèches doivent être, sauf contraintes techniques, conservés.
- Pour les clôtures en limites séparatives, leur composition est laissée libre.

*Les bâtiments ou ruines à valeur patrimoniale font l'objet d'une attention particulière.
Les consignes suivantes doivent être suivies :*

- Les témoignages architecturaux de l'histoire du bâtiment doivent être conservés, en place (§ UA11).
- Selon l'architecture précise des lieux (constructions adjacentes et histoire du bâtiment), les façades seront laissées la plus part du temps en pierres jointoyées.
- Autrement, il faut faire usage d'un enduit à la chaux dans les tons ocre et pastel, avec une finition "frotassée" ou "grattée fin".
- Les ouvrants sont soit réalisés en boiseries de tons pastel, (le "blanc pur", trop réfléchissant, est à éviter), ou dans d'autres matériaux en accord avec l'ensemble du bâtiment. Les volets roulants avec caisson sont intégrés à la façade.
- Les équipements techniques des particuliers (climatiseurs, paraboles...) doivent de préférence être intégrés. Les climatiseurs visibles en façade sont interdits.
Les panneaux solaires peuvent être posés sur les toitures, avec des verres non réfléchissants.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, en proportion à l'occupation et l'usage des lieux.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- La végétation présente sur les sites et les structures paysagères caractéristiques doivent être conservées au maximum, d'un point de vue patrimonial, afin de préserver l'identité des lieux ; ceci pouvant aussi favoriser une bonne adaptation au milieu naturel et une bonne intégration des ouvrages implantés.
- Des écrans végétaux d'essences locales peuvent être utilisés pour camoufler ou atténuer l'impact visuel de certains bâtiments ou installations : bâtiments imposants de l'activité agricole qui peuvent être notamment accompagnés de rangées ou de masses boisées d'arbres de haute tige ; installations techniques du service public, dépôts, poubelles, containers qui peuvent être plus ou moins cachés par des arbustes... (de même que c'est le cas pour les murs et grillages en limite de domaine public, selon la règle émise en A 11).
- A l'angle de deux voies, l'implantation de végétation ne doit pas gêner la visibilité des usagers de la route. Les sorties des propriétés doivent aussi répondre à ce critère de sécurité.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

NATURELLES

Zone N

Secteurs de la commune équipé ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturels.

Le sous-secteur **Nt** est réservé aux espaces de loisirs (équipements sportifs, loisirs de plein air...)

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N 2, sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisées :

- Les constructions et installations de caractère technique, classées ou non, nécessaires aux services publics.
- Les activités existantes.

Hors zone Natura 2000, sous réserve de ne pas compromettre la vocation de la zone, la qualité environnementale et paysagère des lieux, et de n'entraîner aucune obligation d'équipement pour la commune, sont autorisés :

- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants,
 - dans la limite de 250 m² de surface de plancher pour les habitations (extensions comprises),
 - Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250m² (existant + extensions).
 - L'extension des bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination depuis l'approbation du PLU.
 - L'extension des activités, dans une limite de 50 % de la surface existante à la date de publication du PLU.

Le changement de destination des bâtiments existants, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, identifiés dans le document graphique du PLU ainsi que dans une liste jointe au Rapport de Présentation. A ce titre, ces bâtis peuvent être rénovés et aménagés pour l'habitat et /ou l'hébergement hôtelier et touristique exclusivement, sous la condition que les propriétaires assurent la défense incendie de leur bâtiment, conformément aux prescriptions du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.

- Les annexes aux habitations existantes, attenantes (mais sans être distantes de 20 mètres maximum du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
Toutefois, la superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Dans le sous-secteur **Nt**, sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements sportifs ou de loisirs.
- Les constructions nécessaires au service public.

Dans les secteurs où un risque d'inondation est noté par une trame spécifique sur plan de zonage, seule est autorisée, sous réserve de précautions à prendre, l'extension des installations existantes, limitée à 10 % du bâti implanté ou 20 m², et ceci, sans qu'il y ait création de logements supplémentaires.

L'augmentation de la capacité d'accueil des Établissements *Recevant du Public Sensible* (enfants, personnes âgées, personnes handicapées...) est aussi interdite, de même qu'aucun changement de destination dans les limites autorisées, ne pourrait être réalisé en leur faveur.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable en tout temps à une voie publique ou privée.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères, aux services publics d'une manière générale.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- Le long d'une route départementale, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voirie.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur les voies présentant le moindre risque.
- Tout renouvellement de voie collective doit intégrer, dans la mesure du possible, et de manière adaptée aux lieux, une place entière pour le piéton et le cycliste.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation raccordée au réseau public d'alimentation.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau par captage, forage ou puits particulier est autorisée, en conformité avec la réglementation en vigueur, et sous réserve de contrôle de cette eau par l'autorité compétente.

Assainissement, eaux usées

- Toute occupation ou utilisation du sol qui requérant une évacuation en eaux usées doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et aux types de rejets, suivant les normes imposées dans le Schéma Directeur de la Commune.
- Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsqu'il est installé.
- Si les contraintes techniques rendent impossible tout assainissement autonome, les nouvelles installations nécessitant une évacuation en eaux usées seront interdites, sans le raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Électricité

- L'installation ou le renforcement du réseau d'électricité devra tenir compte de l'environnement, en choisissant les solutions les plus appropriées afin de favoriser une bonne intégration paysagère. Dans les lieux relativement passagers et aux vues remarquables, les nouvelles implantations (moyenne et basse tension) devront être réalisées, dans la mesure du possible, en souterrain.

Téléphone – Réseaux câblés

- Les nouveaux réseaux de moyenne tension et le renforcement des réseaux existants doivent, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain, sinon tenir compte de l'environnement, en choisissant les solutions les plus appropriées afin de favoriser une bonne intégration paysagère.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Les constructions à vocation d'habitations ou assimilés doivent être réalisées sur des terrains, de surface et de forme telles qu'elles permettent la mise en place d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

- Les constructions doivent être implantées avec le recul minimum indiqué au plan.
- A défaut d'indication donnée par ce document, elles doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe de la voie publique, et à 5 mètres au moins de l'alignement actuel et futur.

- Toutefois, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes en partie entre l'alignement et le recul imposé, sont autorisés.
- A l'angle de deux voies, l'implantation des constructions est interdite dans les triangles de visibilité qui seront définis par les services compétents en fonction de la directive générale annexée et de la forme du terrain.

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

- Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur, au faîtage, avec un minimum de 4 mètres.
- Toutefois, les constructions annexes, dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres, sont admises en limite de parcelle, tant qu'elles ne portent pas atteinte à l'harmonie du paysage.

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

- Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être implantées et traitées en harmonie avec l'ensemble des constructions et le site.
- Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementée

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Les extensions doivent avoir une hauteur au plus égale à la hauteur du corps du bâtiment mitoyen.
- Autrement, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 2 niveaux (R+1) sans pouvoir dépasser 9 mètres (au faîtage) ; 10 mètres en ce qui concerne les usages d'activités, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée.
- La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 5m.
- Les annexes implantées en limite de parcelle ont une hauteur maximale de 3,50 m.
- Sauf pour des raisons techniques dûment justifiées, les clôtures ne doivent pas excéder 2.00 mètres (sous réserves des conditions données en A 11).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants - architecture, site et paysages naturels - ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.
L'apparence des extensions devra notamment être en harmonie avec celle du bâtiment principal.
Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.
- En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.
- L'implantation des constructions doit être réalisée en tenant compte de la géomorphologie du site (construction isolée en sommet de butte interdite, limitation des terrassements...).
- Les toitures doivent être réalisées en tuile avec une pente comprise entre 25 et 35 %.
- Les toitures terrasses sont possibles pour les extensions, limitées à 30m², et les annexes, limitées à 35m².

Pour les clôtures, l'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes,
- dans leur aspect (couleur, matériaux...) avec la construction principale ;
- Les clôtures maçonnées devront être enduites dans des tons neutres, sur les deux faces ;
- Les grillages devront être réalisés de couleur sombre ;
- Les clôtures (murs, grillages, autre dispositif occultant ou ajouré, portail...) ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur maximum.

En bordure des voies (sauf impossibilité technique en ce qui concerne l'existant) :

- Les clôtures :
 - maçonnées supérieures à 0,60 mètres,
 - non maçonnées (grillage, lames PVC) supérieures à 1,50 mètres,
 - mixtes (mur bahut et grillage par exemple) dont l'ensemble est supérieur à 1,50,

Devront être palissées d'une végétation en espalier ou doublées d'une haie vive donnant sur l'extérieur, sans que ces plantations n'empiètent sur le domaine public, ou privé des voies, y compris à long terme lorsque les arbustes seront arrivés à maturité. Dans ce cas, la clôture devra être implantée en retrait de l'alignement afin de permettre les plantations.

- Les murs de pierres sèches doivent être, sauf contraintes techniques, conservés.
- Pour les clôtures en limites séparatives, leur composition est laissée libre.

Les bâtiments ou ruines à valeur patrimoniale font l'objet d'une attention particulière.

Les consignes suivantes doivent être suivies :

- Les témoignages architecturaux de l'histoire du bâtiment doivent être conservés (voir l'article UA11).
- Selon l'architecture précise des lieux (constructions adjacentes et histoire du bâtiment), les façades seront laissées la plus part du temps en pierres jointoyées.
- Autrement, il faut faire usage d'un enduit à la chaux dans les tons ocre et pastel, avec une finition "frottassée" ou "grattée fin".
- Les ouvrants sont soit réalisés en boiseries de tons pastel, (le "blanc pur", trop réfléchissant, est à éviter), ou dans d'autres matériaux en accord avec l'ensemble du bâtiment. Les volets roulants avec caisson sont intégrés à la façade.
- Les équipements techniques des particuliers (climatiseurs, paraboles...) doivent de préférence être intégrés. Les climatiseurs visibles en façade de rue sont interdits. Les panneaux solaires peuvent être posés sur les toitures, avec des verres non réfléchissants.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, en proportion à l'occupation et l'usage des lieux.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- *Cette zone ayant pour vocation première la conservation d'espaces naturels, la prise en compte de milieux à risques naturels... doit être régie par les programmes de gestion spécifiques mis en place, de manière concertée, avec les différents acteurs de l'environnement.*
- La végétation présente sur les sites et les structures paysagères caractéristiques doit être conservées au maximum, d'un point de vue patrimonial, afin de préserver l'identité des lieux ; ceci pouvant aussi favoriser une bonne adaptation au milieu naturel et une bonne intégration des ouvrages implantés.
- Des écrans végétaux d'essences locales peuvent être utilisés pour camoufler ou atténuer l'impact visuel des certains bâtiments ou installations (bâtiments imposants, installations techniques du service public, dépôts, poubelles, containers, ou encore, murs et grillages en limite de domaine public, selon la règle émise en N 11).
- A l'angle de deux voies, l'implantation de végétation ne doit pas gêner la visibilité des usagers de la route. Les sorties des propriétés doivent aussi répondre à ce critère de sécurité.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

TITRE VI

RAPPEL DE TEXTES LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES

Les dispositions du PLU se substituent aux règles générales d'urbanisme mentionnées à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme.

Article R.111-1

Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 13

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Autres articles du code de l'urbanisme sur lequel le PLU est fondé

Article L.151-1 et suivants : contenu du PLU

Article L.152-1 et suivants : respect du PLU

Article L.153-1 et suivants : périmètre du PLU

Articles L.131-4 à 8: compatibilité et prise en compte du PLU