

PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

4

Commune de BARD

Projet arrêté par
délibération le : 20
juillet 2007

Publication le :

Approbation le :

Modification le :

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES

DG1 : Champs d'application territoriale du PLU	P5
DG2 : Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	P5
DG3 : Division des territoires en zones	P6
DG4 : Adaptation mineure	P8
DG5 : Reconstruction en cas de sinistre	P8
DG6 : Procédures d'occupations et d'utilisations du sol applicables à l'ensemble des zones.	

TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES

1. Rappel concernant l'ensemble des zones	P13
2. Dispositions générales techniques :	
- DG7 : ACCES ET VOIRIES	P14
- DG8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	P17
- DG9 : IMPLANTATION DES OUVRAGES TECHNIQUES	P18
- DG10 : ASPECT EXTERIEUR	P19
- DG11 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	P21
- DG12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	P21

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES EXISTANTES

1- Zone UC	P25
2- Zone UD	P29

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

3- Zone AUa	P37
4- Zone AU	P41

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES & NATURELLES

5- Zones A	P47
6- Zone N	P51

TITRE 6 : ANNEXES

1. Glossaire des articles relatifs à l'occupation des sols	P56
2. Extrait des textes de lois applicables au présent règlement L. 421.3 : stationnements dans la construction	P58
3. Définitions de base des dispositions techniques	P59
4. Menuiseries interdites et autorisées	P61

TITRE 1 :

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES

DG1 : Champs d'application territoriale du PLU

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Bard. Il a pour objectif de fixer les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune en vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité de l'architecture et de l'environnement. *Cf article 123 du code de l'urbanisme.*

Il s'applique également aux cours d'eaux domaniaux ou non.

DG2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Dans le cadre du code de l'urbanisme, sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Article L111.9 et L111.10 : concernant le sursis à statuer
- Article L421.4 : concernant le droit de préemption urbain
- Article L315.2.1 : concernant les règles d'urbanisme des lotissements
- Article R111.2 : concernant la sécurité et la salubrité publique
- Article R111.3 : concernant les nuisances sonores
- Article R111.4 : concernant le patrimoine archéologique
- Article R111.5 : concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement
- Article R111.7 : concernant la contribution du constructeur aux équipements.
- Article R111.14 : concernant la protection des paysages
- Article R111.15 : concernant le respect de l'environnement
- Article R111.21 : concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.
- Article L421.1 et L421.4 : concernant le champ d'application des autorisations d'urbanisme – Permis de construire – Travaux sur les constructions existantes et changement de destination des locaux.
- Article L130.1 et R.130.1 : concernant les espaces boisés classés.

Demeurent également applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- Le Code de la Santé publique
- Le Code Civil
- Le Code de la Construction et de l'Habitation
- Le Code de la voirie Routière
- Le Code des Communes
- Le Code Rural et Forestier
- Le Règlement Sanitaire et départemental...

Par ailleurs, toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au PLU.

Enfin, prévalent au PLU, notamment :

- les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.
- Les législations relatives au développement et à la protection de la montagne (« dite Loi Montagne »).
- Les législations relatives à la protection des vestiges archéologiques supposés connus ou découverts fortuitement.

Ainsi que toutes les législations concernant la protection, l'aménagement et le développement du territoire.

Compatibilité des règles de lotissement et de celles du PLU :

Dans le cas où les dispositions du PLU sont plus restrictives que celle d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, durant cinq ans à compter de l'arrêté du certificat d'achèvement du lotissement. A l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.

Depuis le 8 juillet 1988, les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir. Les règles du PLU s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les co-lotis, ou modification du PLU décidée par le conseil municipal.

Précision concernant les sites et paysages

Conformément à l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié dans le rapport de présentation, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Cette mesure s'applique aux carrières, mouvements de sol, plantations arbustives et forestières et, d'une manière générale, tous travaux ayant un impact visuel.

DG3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones construites dites « urbaines » (U) et en zones naturelles équipées ou non (AU, A, N) :

ZONES URBANISEES EXISTANTES

Les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les règles d'urbanisme et les coefficients d'occupation du sol proposés sont liés au caractère central ou périphérique de la zone, ainsi qu'à son degré d'équipement.

- **La zone UC qui correspond aux bassins d'habitats anciens et récents, équipés :**
 - Le secteur UCb délimite l'emplacement des noyaux historiques. Il s'agit du bourg, du hameau de Vinols.
 - Le secteur UCI précise l'emplacement d'un secteur à vocation de loisirs. Il s'agit d'un secteur situé au lieu dit le Bigi.
- **La zone UD qui correspond aux bassins d'habitats non équipés :**

L'assainissement collectif sera réalisé. Le raccordement devra pouvoir être réalisé ultérieurement. Il s'agit des hameaux de chez le Gras et du Montel.

ZONES D'URBANISATION FUTURE

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une

capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- **Les zones AU indicées (AUa) sont à urbaniser sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui respectent les paysages et en intègrent les volumes aux formes constructives locales et avoisinantes.**

Elles peuvent être ouvertes dès l'approbation du PLU (la zone AUa en continuité du hameau de Vinols et celle en continuité du bourg).

- Le secteur AUac délimite des zones déjà partiellement construites mais pas complètement équipées à Celle et Montchovet.

- **Les zones AU sont à urbaniser sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui respectent les paysages et en intègrent les volumes aux formes constructives locales et avoisinantes.**

Elles pourront être ouvertes partiellement ou en totalité par modification du PLU.

Pour certaines d'entre elles, l'ouverture pourra être réalisé après réalisation d'un assainissement collectif.

ZONES AGRICOLES et ZONES NATURELLES A PROTEGER

- **La zone A correspond à un territoire agricole protégé.**

Zone de richesse naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour favoriser le développement de l'agriculture sans contrainte et pour permettre l'exploitation des richesses du sol et du sous-sol.

- **La zone N correspond à un territoire naturel strictement protégé**

Zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison d'une part de l'existence de risques naturels ou de nuisances et d'autre part en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et leur intérêt esthétique, historique ou écologique. L'extension et la rénovation sont possibles.

- Elle comprend des secteurs Nh qui déterminent les constructions existantes en zone A pouvant être développées dans les conditions de la zone N.
- Le secteur Nar correspond à une zone de protection archéologique.
- Le secteur Np correspond à une zone de protection des captages de source.

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan (Cf plan dans les pièces n°3.1 et n°3.2 du présent PLU) et repérés par leurs indices respectifs.

Le PLU définit également :

- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général (article L123.9 et R123.32 du code de l'urbanisme).
L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un n°. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés (Cf pièce n°5 du présent PLU).
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article L130.1 du code de l'urbanisme).
(Cf plans de zonage n°3.1 et 3.2 du présent PLU).

DG4 : Adaptations mineures

« Les règles et servitudes définies par le présent PLU ne font l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.»

Article L123.1 du code de l'urbanisme

Par « adaptation mineure », il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Il est à noter que la hauteur et l'aspect des constructions ne constitue pas une adaptation mineure.

On peut cependant préciser que 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 la mise en conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

DG5 : Reconstruction en cas de sinistre.**Zones urbanisées**

La reconstruction de bâtiments sinistrés est possible dans les conditions fixées dans le règlement particulier de la zone considérée.

Zones naturelles et agricoles

La reconstruction dans un volume sensiblement identique, sur le même terrain et pour la même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du PLU, peut être autorisée à la condition que la demande soit faite dans les cinq ans suivant le sinistre. Le pétitionnaire doit en apporter la preuve (déclaration à l'assurance et récépissé). Ce délai de cinq ans pourra éventuellement être prorogé en cas de procédure contentieuse justifiée. Des prescriptions pourront être imposées afin d'améliorer la conformité des bâtiments à reconstruire au présent règlement du PLU.

DG6 : Procédures d'occupations et utilisations du sol applicables sur l'ensemble des zones.

La déclaration préalable (article L421.2 du Code de l'Urbanisme)

Le permis d'aménager (article L421.2 du Code de l'Urbanisme)

Le permis de construire (article L421.1 du Code de l'Urbanisme)

Le permis de démolir (article L421.3 du Code de l'Urbanisme)

La permission de voirie

Elle est nécessaire pour :

- Les modifications ainsi que les créations d'accès privés sur les routes départementales n°8, 41, 45, 203 et 86 (cf paragraphe suivant, accès et voirie).

TITRE 2 :

DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES

1. RAPPEL CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

Le règlement définit le droit d'occuper et d'utiliser le sol en répondant à 3 questions relatives :

- La nature de l'occupation du sol (articles 1 & 2)
- Les conditions d'occupation du sol (articles 3 à 13)
- Les possibilités maximales du sol (article 14)

Il convient d'observer que **seuls les articles 6 & 7, représentant les conditions d'implantation des constructions, sont obligatoires.**

Nature de l'occupation du sol		
	Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites
	Article 2	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
Conditions de l'occupation du sol		
	Article 3	Accès et voirie
	Article 4	Desserte par les réseaux
	Article 5	Caractéristiques des terrains
	Article 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
	Article 7	Implantation par rapport aux limites séparatives
	Article 8	Implantation des constructions sur une même propriété
	Article 9	Emprise au sol
	Article 10	Hauteur
	Article 11	Aspect extérieur
	Article 12	Stationnements des véhicules
	Article 13	Espaces publics, espaces libres et plantations
Les possibilités maximales du sol		
	Article 14	Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)

2. DISPOSITIONS GENERALES

DG7 : Accès et voirie

Accès :

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

Tout terrain enclavé est inconstructible (sauf pour les abris d'animaux), 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.

L'accès carrossable de toutes constructions sur une voie ouverte à la circulation publique doit être aménagé suivant les indications du service responsable de manière à assurer la sécurité des biens et des personnes.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique ; En particulier les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdite.

Le long des routes départementales n°113, 113-2, 44 et 101, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété et lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se faire sur la moins dangereuse.

Les nouveaux accès (ou modification d'usage d'accès) privés sur les routes et voies publiques seront soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales n°113, 113-2, 44 et 101 devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général en application de l'article L-2 du code de la voirie routière ainsi que de l'arrêté du Conseil Général du 30 mars 1988. Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

Dans l'intérêt général, le Département note qu'il est nécessaire d'assurer une certaine qualité aux itinéraires départementaux pour leur permettre de jouer pleinement leur rôle de transit dans les meilleurs conditions possibles de sécurité notamment en :

- Limitant l'allongement des traversées d'agglomérations ou il n'est pas possible de crédibiliser la limitation de vitesse à 50km.h
- Interdisant les accès directs et privés en rase campagne.

La limitation des accès aux abords des routes départementales :

Le long des routes départementales n°113, 44, 113-2 et 101, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Au delà des portes d'agglomération, les accès privés doivent être regroupés en un point respectant les distances de visibilité et le recul des nouveaux obstacles latéraux.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autres accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie

départementale dans de bonnes conditions de sécurité. Une localisation d'intention de ces carrefours à prévoir devra figurer au plan de zonage du document d'urbanisme.

Regroupement des accès sur les routes départementales hors agglomération : tous les 400 à 600 mètres

Distances de visibilité des accès : l'usager de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manoeuvre, démarrer et réaliser sa manoeuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies nouvelles (publiques ou privées) doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et plus généralement de l'ensemble des véhicules des services publics tels que ceux permettant la collecte des ordures ménagères.

L'implantation des nouvelles constructions devra respecter la marge de recul portée aux plans de zonage le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération.

Lorsque le bâtiment est situé à l'angle de deux voies, il peut être imposé un recul pour dégager la visibilité dans les carrefours qui permettrait leur aménagement ultérieur.

Par ailleurs, les voies doivent être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur. Les voies nouvelles se terminant en impasse sont tolérées dans la mesure où, aucun raccord aux voiries déjà existantes n'est possible. Ces impasses, si elles sont réalisées, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les marges de recul le long des voiries départementales :

Le caractère urbanisé ou non d'un espace doit s'apprécier au regard de la réalité physique, (au sens du code de la route, le terme « agglomération » désigne un espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés), et non en fonction du zonage opéré par un plan d'urbanisme.

En conséquence, indépendamment de la position actuelle des panneaux d'agglomération, les prescriptions suivantes concernant la limitation des accès et les marges de recul s'appliqueront, au delà des portes d'agglomération, à tous les espaces physiquement urbanisés même si les espaces considérés sont dans une zone urbaine ou à urbaniser.

	MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
	HABITATIONS	AUTRES CONSTRUCTIONS
	Hors agglomération	Hors agglomération
RD 113, 3° et 4° catégorie	15 m	15 m
RD 113-2, 4° catégorie	15 m	15 m
RD 44, 4° catégorie	15m	15m
RD 101, 4° catégorie	15m	15m

Les reculs particuliers suivants sont en outre à respecter au-delà des portes d'agglomération :

Recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route départementale existante

Les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées sur les plans de zonage et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la voie existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes :

- la demi assiette de la route projetée
- une fois et demi la dénivelée entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée
- une marge de 5 mètres au-delà de la limite d'emprise future du domaine public

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au delà des portes d'agglomération et en bordure d'une route départementale.

Pour les routes départementales classées à grande circulation, en cas de dérogation accordée par l'Etat à l'interdiction de construire dans la bande prévue par la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, ce sont les marges de recul correspondant à la catégorie de la route départementale qui s'appliquent

Recul des obstacles latéraux le long des routes départementales

Le recul à observer est de 7 mètres du bord de chaussée ou de 4 mètres minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette...) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1.30 mètres au dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

Le recul du portail est quant à lui de 5 mètres par rapport au bord de chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée.

Recul des extensions de bâtiments existants le long des routes départementales

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux (7 mètres du bord de chaussée, 4 mètres minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

La sécurité des constructions situées en contrebas des routes départementales

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront se prémunir de tout risque de chute de véhicule depuis la route (glissière de sécurité, merlon de terre...). Les dispositifs mis en place devront être agréés par le Conseil Général (Direction de la Voirie Départementale).

L'écoulement des eaux pluviales le long des routes départementales

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

- le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens de rejets d'eaux pluviales ;
- la création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains, lors des travaux d'aménagement des routes départementales.

Le stationnement le long des routes départementales

Une largeur de chaussée de 6.10 mètres pour les chaussées à deux voies et de 3.05 mètres pour les chaussées à sens unique doit être maintenue hors stationnement en agglomération.

La chaussée ne doit pas supporter de stationnement lorsque sa largeur résiduelle serait localement inférieure à 6.10 mètres pour les doubles sens et à 3.05 mètres pour les sens uniques.

Les dérogations aux règles concernant la voirie départementale

Pour les autorisations individuelles d'occupation du sol (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, etc...) délivrées en application du PLU, des dérogations aux prescriptions précédemment édictées dépassant le cadre des adaptations mineures pourront être accordées localement, sur décision de la commission permanente. Elles devront être motivées par le pétitionnaire et faire l'objet d'un engagement de la commune à appliquer la procédure réglementaire correspondante pour mettre en conformité son document d'urbanisme.

La consultation du Département sur les autorisations d'utilisations du sol

En outre, le Département doit être consulté sur les demandes de permis de construire, d'autorisation de lotir, d'autorisations pour les installations et travaux divers, de déclarations de travaux et de déclarations de clôtures situés en bordure d'une route départementale en application des articles R.421-15, R.315-18, R.422-8, R.441-3 du Code de l'Urbanisme.

DG8 : Desserte par les réseaux

Desserte par les réseaux d'eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées dans la mesure où elles sont réalisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

Disconnection : toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre des risques de retour d'eau polluée par dispositif agréé.

Desserte incendie

La distance maximum entre deux poteaux incendie doit être de 400 mètres en agglomération et 800 mètres hors agglomération.

Desserte par les réseaux d'assainissement

Eaux usées :

Toute construction neuve doit, s'il existe, être raccordée au réseau collectif d'eaux pluviales et d'eaux usées. Lorsque l'assainissement gravitaire n'est pas possible, la pompe de relevage nécessaire au raccordement reste à la charge du pétitionnaire.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Elle peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un prétraitement approprié.

L'évacuation directe des eaux usées dans les puits perdus, fossés et cours d'eau est interdite.

En l'absence du réseau public, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté et conforme à la législation en vigueur. La mise en place d'un dispositif autonome est admise uniquement pour les eaux usées domestiques et les effluents assimilables.

Les dispositifs individuels devront être conformes au schéma d'assainissement.

Eaux pluviales :

L'évacuation des eaux de toitures est interdite dans le réseau d'eaux usées.

L'évacuation directe des eaux de toitures est interdite dans les fossés et cours d'eau.

En l'absence du réseau séparatif, les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence du réseau séparatif, ces aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur (article 641 du Code Civil).

Desserte par les réseaux d'électricité, télécommunication, téléphone, réseau câblé, éclairage public et autres nouvelles technologies de communication.

Selon l'article L 332.15 du code de l'urbanisme, le décret interministériel du 12 juin 1973, modifiés par l'arrêté interministériel du 3 mai 1983, les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé ou du lotissement, en ce qui concerne les réseaux de télécommunication sont soumis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés qui est imposé aux constructeurs.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissement), les aménageurs, constructeurs ou lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunication devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à France TELECOM à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

Requalification paysagère des réseaux

Le conseil général développe une politique ciblée de requalification paysagère. Dans ce cadre, il demande que d'éventuels nouveaux réseaux aériens soient réalisés en technique discrète (souterrain, mis en façade...) :

- Dans les rues déjà traitées selon ces techniques
- Dans les périmètres de protection des monuments historiques et les ZPPAUP
- Dans le périmètre bâti de villages labellisables
- Dans les secteurs les plus circulés et donc vus, à savoir le long des routes départementales en agglomération.

DG9 : Implantation des ouvrages techniques

L'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, entre l'alignement et le recul imposé (si il a lieu) est autorisée.

DG10 : ASPECT EXTERIEUR

Aspect des constructions

INTERDICTIONS :

- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont de type régional affirmé étranger à la région.
- Les imitations peintes de matériaux, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, etc....
- Tous les matériaux qui servent d'ossature au bâti mais ne sont pas caractéristiques des pratiques constructives de la région ne doivent pas être apparents en façades tels le béton grossier, la brique, les parpaings...
- Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère du site naturel ou bâti sont interdits. Sur les terrains plats, la hauteur du déblai ou remblai ne doit pas excéder 1mètre par rapport au terrain naturel sauf pour les bâtiments agricoles où d'autres hauteurs pourront être admises. Sur les terrains en pente ou en forte déclivité, ou pour les bâtiments d'activité, des déblais ou remblais supérieurs pourront également être admis.
- Le ton blanc, le ciment gris et les enduits de type tyrolienne sont interdits.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit (chien assis, jacobines...).

Implantation et volumes

Les projets de construction, d'aménagement et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.

Toitures

Les toitures, doivent avoir 2 pans minimum par volume dans le sens convexe (les 3 pans seront notamment utilisés pour traiter les angles de rues).

Sauf contrainte technique justifiée le faitage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et l'inclinaison des différents pans doit être identique et comprise entre 30% et 45%. Certaines constructions ne pourront comporter qu'un seul pan :

- Les annexes accolées à la construction principale dans la mesure où elles n'excèdent pas 40m².
- Les abris de moins de 40m² pourront également ne comporter qu'un seul pan.

Pour les bâtiments d'activités les pentes ne seront en aucun cas supérieures à 40%.

Les hangars et les bâtiments agricoles pourront avoir une pente comprise entre 15% et 40%.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux couvertures de piscines, serres, tunnels, chassis et vérandas.

Couverture

Les couvertures seront exécutées soit

- Avec des tuiles mécaniques en terre cuite de teinte naturelle rouge (romanes ou de type canal)
- Avec des tuiles creuses rouges en terre cuite (neuve ou de ré-emploi)
- Avec des tuiles ciment de teinte rouge « terre cuite ».

Pour les bâtiments d'activités (y compris ceux de la zone agricole), d'autres matériaux pourront être tolérés dans la mesure où ils respectent la teinte rouge naturelle et restent d'aspect mat (ciment, bac acier...)

Dans le cadre d'une extension de bâtiment existant, la couverture sera traitée avec les mêmes matériaux que la partie existante. Cette prescription ne s'applique pas aux bâtiments dont la nouvelle toiture est d'une hauteur différente de celle existante.

Les couvertures des vérandas, des serres et des abris de piscines pourront être translucides.

En pignon, les débords de toiture sont limités à 50cm.

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés (réfection des toitures) dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas l'emploi de la tuile « canal » ou similaire.

Par ailleurs, les constructions agricoles pourront être recouvertes, partiellement ou en totalité par des revêtements translucides qui permettent d'améliorer la clarté.

Façades

Elles feront l'objet d'un traitement harmonieux et unitaire.

Les revêtements des façades seront de teinte «sable de pays ».

Les menuiseries, à l'exception des vitrines commerciales, des portes cochères et des portes de garage, doivent avoir la proportion d'un rectangle dont le plus grand côté sera vertical et dont le rapport entre la hauteur et la largeur sera au moins égal à 1,4 (cf annexe 5 du règlement).

Pour des nécessités techniques et d'usages, d'autres typologies de menuiseries pourront être autorisées sur les bâtiments agricoles.

Les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale non tamisé, brossé ou sablé pour faire apparaître les granulats et obtenir la coloration voulue. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.

Les bardages bois pourront être laissés apparents.

Les bardages métalliques présentant des couleurs lumineuses et agressives sont interdits.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Leur aspect doit permettre d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non contiguës. Par ailleurs, elles ne devront pas entraver la sécurité de la voirie.

Leur aspect devra être précisé dans le permis de construire (ou l'autorisation de clôture). Les coffrets destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Par ailleurs, les clôtures n'excéderont pas 1m50 de haut en terrain plat, sachant qu'en cas de pente cette hauteur constituera une moyenne sauf en zone agricole et en zone naturelle où cette règle ne s'applique pas.

Autres constructions

- Les climatiseurs ne seront pas visibles depuis l'espace public sauf en cas de contraintes techniques justifiées.
- L'installation de paraboles dans le périmètre des monuments historiques (quelqu'en soit leur diamètre) est soumise à autorisation du SDAP (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine).
- Tous les stockages de gaz doivent être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur.
- Les panneaux solaires sont acceptés mais doivent être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment et devront avoir un impact limité depuis l'espace public. S'ils sont invisibles depuis l'espace public, ils pourront être posés au sol.
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

En zone agricole, la réalisation de bâtiments techniques (tunnels, serres, châssis...) pourra être subordonnée à la création de haies végétales.

Rénovation des bâtiments existants

Les bâtiments anciens en pierre ainsi que les éléments décoratifs attenants (tels que porches, caves voûtées, génoises...) devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration notamment en sous zone UCb, en zone A et en zone N.

Tenue des parcelles

Les constructions quelles qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. La création ou l'extension de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés, ainsi que les constructions légères ou provisoires doivent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus prenant en compte les caractères naturels et bâtis du site pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèce par les instances responsables.

DG11 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

DG12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

TITRE 3 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES EXISTANTES

1-Zone UC

2-Zone UD

Rappel du code de l'urbanisme :

Articles L 441.2 et suivants : L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Articles R 442.1 et suivants : Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux dits articles.

Articles L 430.1c : Les démolitions sont soumises aux permis de démolir.

Article L130.1 : la coupe et l'abattage d'arbres sont soumis à déclaration.

CHAPITRE 1 : **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

Caractère de la zone :

La zone UC est constituée de territoires équipés au Bourg et au hameau de Vinols.

Elle comprend :

Une sous-zone UCb, qui précise l'implantation des noyaux historiques où la densité et l'architecture remarquable doivent être préservé

Une sous-zone UCI à vocation de loisirs, située à Vinols englobant un camping existant et permettant également sur l'espace résiduel les constructions autorisées en zone UC.

La zone UC fait l'objet d'orientations d'aménagements (chapitre 2.2).

Section 1 **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute occupation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules hors d'usages, de ferrailles et autres matériaux
- Toute nouvelle construction à usage agricole y compris les bâtiments servant à l'élevage d'animaux.
- Les installations classées autres que celles définies au paragraphe UC2.
- Les terrains de camping à l'exception de la sous-zone UCI

En sous zone UCb :

- Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone : les murs, murets et tous les éléments bâtis en pierre.

Article UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration à condition que soit mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- les abris de jardin et les locaux annexes liés à une habitation existante (sous réserve du respect des dispositions de l'article UC 11 : aspect extérieur)
- Les piscines, abris de jardin et annexes à un bâtiment d'habitation, sous réserve que ceux-ci s'intègrent aux sites et aux paysages et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.

Section 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UC 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

Cf dispositions générales

3.2. Voirie :

Les voies doivent être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur. Les voies nouvelles se terminant en impasse sont tolérées dans la mesure où, aucun raccord aux voiries déjà existantes n'est possible. Ces impasses, si elles sont réalisées, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

En outre, les constructions nouvelles doivent respecter l'ensemble des prescriptions d'accès et de voirie figurant dans les dispositions générales article DG7 du présent règlement.

Article UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

En outre, les constructions nouvelles doivent respecter l'ensemble des prescriptions figurant dans les dispositions générales article DG8 du présent règlement.

Article UC 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

Article UC 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies départementales, les constructions doivent s'implanter :

- à l'intérieur des parties agglomérées (à l'intérieur des portes d'agglomération) en retrait de 5m de l'alignement des routes départementales.
- En dehors des parties agglomérées en retrait de 15m de l'axe des routes départementales.

Par rapport aux voies communales, les constructions doivent s'implanter :

- En retrait de 8 mètres de l'axe le long des voies communales.

Les piscines devront être implantées en retrait des voies et emprises publiques :

- 13mètres de l'axe des voies communales
- 20mètres de l'axe des voies départementales
- 5 mètres de l'alignement de toutes les autres emprises publiques.

Les clôtures seront implantées à un minimum de 4mètres de l'axe des voies communales.
Les espaces ainsi créés entre voie à usage public et clôture devront être traités et entretenus par les riverains.

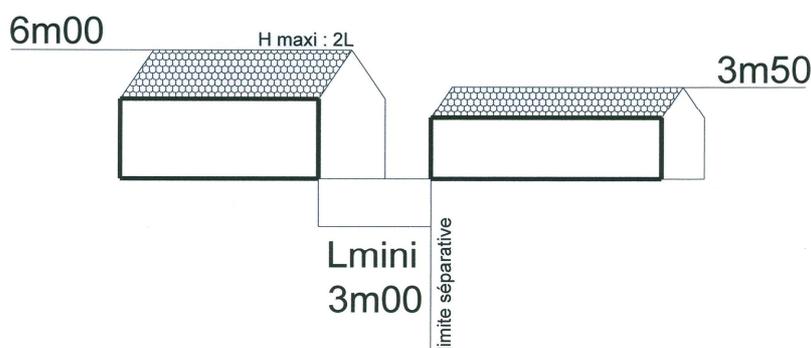
La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise.

Les extensions pourront être autorisées dans le prolongement de bâtiments existants sans tenir compte des retraits imposés précédemment.

Article UC 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative, à condition que la hauteur du bâtiment n'excède pas 3 mètres 50 au droit de la limite.
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives à condition que la hauteur du bâtiment soit au plus égale au double de la distance comptée horizontalement ($H=2L$) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.



Des implantations différentes sont admises :

- dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.
- Dans le cadre de la réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus.
- En sous zone UCb où l'implantation en limite séparative pourra être d'une hauteur supérieure dans la mesure où le projet respecte l'ensoleillement et la hauteur des bâtiments situés dans son environnement. La différence entre cette hauteur et celle des bâtiments avoisinants ne devant pas excéder 2mètres.

Les piscines devront être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Article UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Chaque fois que c'est techniquement possible, les annexes seront accolées ou intégrées au volume principal.

Article UC 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article UC 10 – HAUTEUR

La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder 10m00.

La rénovation des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions est admise.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Cf dispositions générales (article DG10)

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

Article UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf dispositions générales (article DG11)

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol et particulièrement en sous zone UCI compte tenu de la présence du camping.

Il est exigé, pour chaque construction nouvelle, la création de 2 places de stationnement.

En cas de réhabilitation de bâtiment, le stationnement des véhicules devra être prévu en dehors des voies publiques, sauf sur les espaces qui sont consacrés au stationnement, soit sur la parcelle elle-même, soit à proximité de l'opération envisagée. En cas d'impossibilité technique, cette règle ne s'applique pas.

Article UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

Les aires de stationnements collectifs doivent être plantées à raison d'un arbre minimum par tranche de 30m² de terrains de stationnement.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble (de 2 ou plus de 2 logements), un maximum de 10% de la surface de terrain support d'une opération de construction (hors bâtiments et hors voirie à usage collectif) pourra être imperméabilisé.

Section 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 2 : **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

Caractère de la zone :

**La zone UD est constituée de territoires déjà urbanisés
mais pas encore équipés au Montel et Chez le Gras**

Section 1 **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes les nouvelles constructions à l'exception de celles nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et des services publics.
- Les abris d'animaux non liés à une exploitation agricole d'une surface inférieure à 40m² de S.H.O.B.
- Les reconstructions après sinistre
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'évaluation, la réduction, la suppression des risques et nuisances naturelles.
- Sont admis, la restauration, l'amélioration, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que la construction d'annexes accolées au bâtiment principal à la condition que l'emprise au sol de la construction initiale soit supérieure à 60m² et qu'au final elle n'excède pas 200m² de SHON y compris pour :
 - des activités touristiques tels qu'auberge, gîtes d'étapes, gîtes ruraux, chambres d'hôtes sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et des dangers.
 - des activités artisanales sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et des dangers.
- L'équipement, pour les constructions existantes, d'annexes non accolées au bâtiment dans la limite de 20m² et à condition que ces derniers ne soient pas :
 - construits à l'usage d'un futur logement
- La surface maximum de 20m² ne s'applique pas aux piscines dont la superficie n'est pas limitée.
- En application de l'article L11-3 du code rural, lorsque les bâtiments existants sont implantés à proximité d'une exploitation agricole, les extensions de ceux-ci ainsi que la construction de ses annexes ne pourront se faire que dans le sens opposé par rapport à l'implantation des bâtiments agricoles.

Section 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UD 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

Cf dispositions générales

3.2. Voirie :

Les voies doivent être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur. Les voies nouvelles se terminant en impasse sont tolérées dans la mesure où, aucun raccord aux voiries déjà existantes n'est possible. Ces impasses, si elles sont réalisées, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

En outre, les constructions nouvelles doivent respecter l'ensemble des prescriptions d'accès et de voirie figurant dans les dispositions générales article DG7 du présent règlement.

Article UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Desserte par les réseaux d'eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées dans la mesure où elles sont réalisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2 Desserte par les réseaux d'assainissement

Toute construction neuve doit prévoir le raccordement ultérieur au réseau collectif d'eaux pluviales et d'eaux usées.

Lorsque l'assainissement gravitaire n'est pas possible, la pompe de relevage nécessaire au raccordement reste à la charge du pétitionnaire.

Eaux pluviales :

L'évacuation des eaux de toitures est interdite dans le réseau d'eaux usées.

L'évacuation directe des eaux de toitures est interdite dans les fossés et cours d'eau.

En l'absence du réseau séparatif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur (article 641 du Code Civil).

Eaux usées :

- Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent

présenter pour être reçus. Elle peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un prétraitement approprié.

- L'évacuation directe des eaux usées dans les puits perdus, fossés et cours d'eau est interdite.

Assainissement autonome :

- En l'absence du réseau public, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté et conforme à la législation en vigueur. La mise en place d'un dispositif autonome est admise uniquement pour les eaux usées domestiques et les effluents assimilables.
- **A terme, un raccordement à l'assainissement collectif devra être envisagé.**

4.3 Desserte par les réseaux d'électricité, télécommunication, téléphone, réseau câblé, éclairage public et autres nouvelles technologies de communication.

Les constructions nouvelles doivent respecter l'ensemble des prescriptions de desserte par les réseaux figurant dans les dispositions générales article DG8 du présent règlement.

Article UD 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

Article UD 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies départementales, les constructions doivent s'implanter :

- à l'intérieur des parties agglomérées (à l'intérieur des portes d'agglomération) en retrait de 5m de l'alignement des routes départementales.
- En dehors des parties agglomérées en retrait de 15m de l'axe des routes départementales.

Par rapport aux voies communales, les constructions doivent s'implanter :

- En retrait de 8 mètres de l'axe le long des voies communales.

Les piscines devront être implantées en retrait des voies et emprises publiques :

- 13mètres de l'axe des voies communales
- 20mètres de l'axe des voies départementales
- 5 mètres de l'alignement de toutes les autres emprises publiques.

Les clôtures seront implantées à un minimum de 4mètres de l'axe des voies communales.

Les espaces ainsi créés entre voie à usage public et clôture devront être traités et entretenus par les riverains.

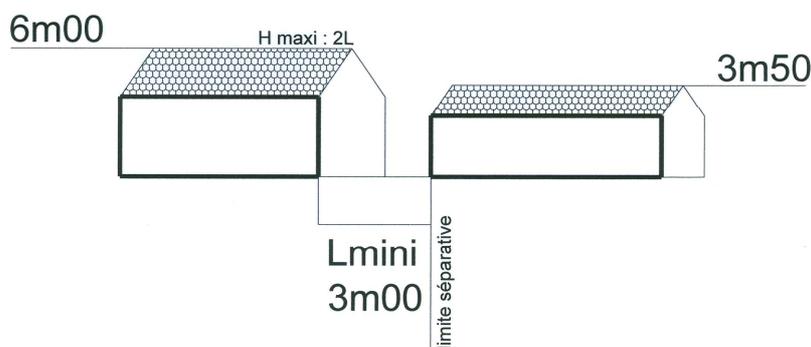
La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise.

Les extensions pourront être autorisées dans le prolongement de bâtiments existants sans tenir compte des retraits imposés précédemment.

Article UD 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative, à condition que la hauteur du bâtiment n'excède pas 3 mètres 50 au droit de la limite.
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives à condition que la hauteur du bâtiment soit au plus égale au double de la distance comptée horizontalement ($H=2L$) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.



Des implantations différentes sont admises :

- dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.
- Dans le cadre de la réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus.
- L'implantation en limite séparative pourra être d'une hauteur supérieure dans la mesure où le projet respecte l'ensoleillement et la hauteur des bâtiments situés dans son environnement. La différence entre cette hauteur et celle des bâtiments avoisinants ne devant pas excéder 2mètres.

Les piscines devront être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Article UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Chaque fois que c'est techniquement possible, les annexes seront accolées ou intégrées au volume principal.

Article UD 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article UD 10 – HAUTEUR

La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder 10m00.

La rénovation des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions est admise.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

Cf dispositions générales (article DG 10)

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

Article UD 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf dispositions générales (article DG 11)

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol et particulièrement en sous zone UCI compte tenu de la présence du camping.

Il est exigé, pour chaque construction nouvelle, la création de 2 places de stationnement.

En cas de réhabilitation de bâtiment, le stationnement des véhicules devra être prévu en dehors des voies publiques, sauf sur les espaces qui sont consacrés au stationnement, soit sur la parcelle elle-même, soit à proximité de l'opération envisagée. En cas d'impossibilité technique, cette règle ne s'applique pas.

Article UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

Les aires de stationnements collectifs doivent être plantées à raison d'un arbre minimum par tranche de 30m² de terrains de stationnement.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble (de 2 ou plus de 2 logements), un maximum de 10% de la surface de terrain support d'une opération de construction (hors bâtiments et hors voirie à usage collectif) pourra être imperméabilisé.

Section 3 **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

Article UD 14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 4 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

3-Zone AUa 4-Zone AU

Rappel du code de l'urbanisme :

Articles L 441.2 et suivants : L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Articles R 442.1 et suivants : Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux dits articles.

Articles L 430.1c : Les démolitions sont soumises aux permis de démolir.

Article L130.1 : la coupe et l'abattage d'arbres sont soumis à déclaration

CHAPITRE 3 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
AUa

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle équipée.

Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Les constructions individuelles peuvent être autorisées au coup par coup à condition de respecter les orientations d'aménagements décrites au chapitre 2-2 du présent PLU.

Elle comprend :

- **Le secteur AUac délimite des zones déjà partiellement construites mais pas complètement équipées à Celle et Montchovet.**

Les zones AUa et le sous secteur AUac font l'objet d'orientations d'aménagements au chapitre 2.2.

Section 1
NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUa 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute occupation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules hors d'usages, de ferrailles et autres matériaux
- Toute nouvelle construction à usage agricole y compris les bâtiments servant à l'élevage d'animaux.
- Les installations classées autres que celles définies au paragraphe AUa2.
- Les terrains de camping

Article AUa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble compatibles avec un aménagement cohérent de la totalité de la zone.

Le parti d'aménagement proposé ne doit pas créer d'enclaves impossibles à desservir ou inconstructibles.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone, qu'elles soient liées à des activités artisanales, de services ou de commerces, et que soit mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter le dangers et nuisances pour le voisinage.

Section 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article AUa 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

Cf dispositions générales

3.2. Voirie :

Les voies doivent être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur. Les voies nouvelles se terminant en impasse sont tolérées dans la mesure où, aucun raccord aux voiries déjà existantes n'est possible. Ces impasses, si elles sont réalisées, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

En outre, les constructions nouvelles doivent respecter l'ensemble des prescriptions d'accès et de voirie figurant dans les dispositions générales article DG7 du présent règlement.

Article AU indicé 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

En outre, les constructions nouvelles doivent respecter l'ensemble des prescriptions figurant dans les dispositions générales article DG8 du présent règlement.

Article AU indicé 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

Article AU indicé 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies départementales, les constructions doivent s'implanter :

- à l'intérieur des parties agglomérées (à l'intérieur des portes d'agglomération) en retrait de 5m de l'alignement des routes départementales.
- En dehors des parties agglomérées en retrait de 15m de l'axe des routes départementales.

Par rapport aux voies communales, les constructions doivent s'implanter :

- En retrait de 8 mètres de l'axe le long des voies communales.

Les piscines devront être implantées en retrait des voies et emprises publiques :

- 13mètres de l'axe des voies communales
- 20mètres de l'axe des voies départementales
- 5 mètres de l'alignement de toutes les autres emprises publiques.

Les clôtures seront implantées à un minimum de 4mètres de l'axe des voies communales.

Les espaces ainsi créés entre voie à usage public et clôture devront être traités et entretenus par les riverains.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise.

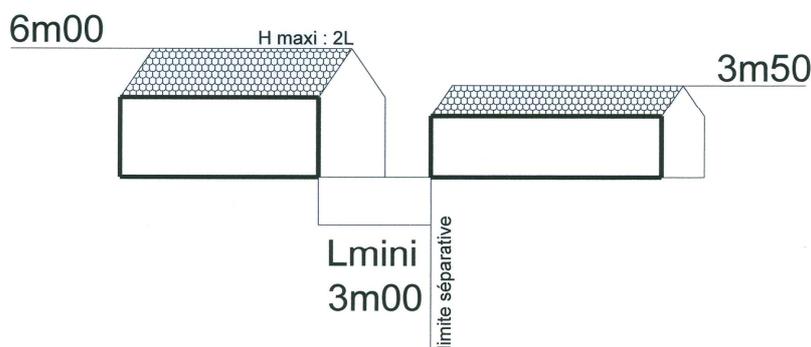
Les extensions pourront être autorisées dans le prolongement de bâtiments existants sans tenir compte des retraits imposés précédemment.

Article AU indicé 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative, à condition que la hauteur du bâtiment n'excède pas 3 mètres 50 au droit de la limite.

- soit en retrait par rapport aux limites séparatives à condition que la hauteur du bâtiment soit au plus égale au double de la distance comptée horizontalement ($H=2L$) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.



Des implantations différentes sont admises :

- dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.
- Dans le cadre de la réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus.

Les piscines devront être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Article AU indicé 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Chaque fois que c'est techniquement possible, les annexes seront accolées ou intégrées au volume principal.

Article AU indicé 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article AU indicé 10 – HAUTEUR

La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder 10m00.

La rénovation des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions est admise.

Article AU indicé 11 – ASPECT EXTERIEUR

Cf dispositions générales (article DG 10)

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

Article AU indicé 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf dispositions générales (article DG 11)

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol et particulièrement en sous zone UCI compte tenu de la présence du camping.

Il est exigé, pour chaque construction nouvelle, la création de 2 places de stationnement.

En cas de réhabilitation de bâtiment, le stationnement des véhicules devra être prévu en dehors des voies publiques, sauf sur les espaces qui sont consacrés au stationnement, soit sur la parcelle elle-même, soit à proximité de l'opération envisagée. En cas d'impossibilité technique, cette règle ne s'applique pas.

Article AU indicé 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

Les aires de stationnements collectifs doivent être plantées à raison d'un arbre minimum par tranche de 30m² de terrains de stationnement.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble (de 2 ou plus de 2 logements), un maximum de 10% de la surface de terrain support d'une opération de construction (hors bâtiments et hors voirie à usage collectif) pourra être imperméabilisé.

Section 3 **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

Article AU indicé 14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 4 : **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

Caractère de la zone :

Zones naturelles insuffisamment équipées, réservées à l'urbanisation future. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation par modification du PLU.

Objectif :

Ces zones ne seront urbanisables qu'après modification ou révision du PLU afin de laisser à la commune le temps de réaliser les équipements nécessaires au bon fonctionnement de la zone notamment l'assainissement.

Les habitations existantes sont protégées.

Section 1 **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions nouvelles de toute nature à l'exception de celles citées au paragraphe AU 2.
- Toute nouvelle construction à usage agricole

Article AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- L'extension mesurée des constructions existantes, la construction d'annexes fonctionnelles ou de piscine dans la mesure où aucun nouveau logement n'est créé.

Section 2 **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales (article DG7).

Article AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

En outre, l'ensemble des dispositions de l'article DG8 doit être pris en compte.

Article AU 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

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

Par rapport aux voies départementales, les constructions doivent s'implanter :

- à l'intérieur des parties agglomérées (à l'intérieur des portes d'agglomération) en retrait de 5m de l'alignement des routes départementales.
- En dehors des parties agglomérées en retrait de 15m de l'axe des routes départementales.

Par rapport aux voies communales, les constructions doivent s'implanter :

- En retrait de 8 mètres de l'axe le long des voies communales.

Les piscines devront être implantées en retrait des voies et emprises publiques :

- 13mètres de l'axe des voies communales
- 20mètres de l'axe des voies départementales
- 5 mètres de l'alignement de toutes les autres emprises publiques.

Les clôtures seront implantées à un minimum de 4mètres de l'axe des voies communales.

Les espaces ainsi créés entre voie à usage public et clôture devront être traités et entretenus par les riverains.

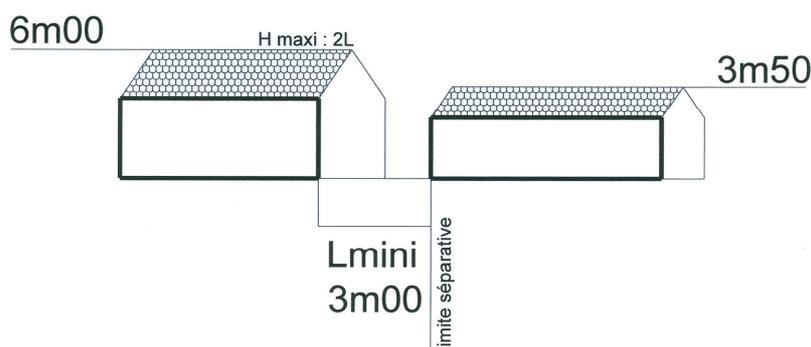
La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise.

Les extensions pourront être autorisées dans le prolongement de bâtiments existants sans tenir compte des retraits imposés précédemment.

Article AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative, à condition que la hauteur du bâtiment n'excède pas 3 mètres 50 au droit de la limite.
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives à condition que la hauteur du bâtiment soit au plus égale au double de la distance comptée horizontalement ($H=2L$) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.



Les piscines devront être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Dans le cadre de la réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus des implantations différentes sont admises :

Article AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Chaque fois que c'est techniquement possible, les annexes seront accolées ou intégrées au volume principal.

Article AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article AU 10 – HAUTEUR

La hauteur absolue des constructions autorisées n'excèdera pas celle des parties existantes.

Article AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales (article DG10).

Article AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf dispositions générales (article DG 11)

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

En cas de réhabilitation de bâtiment, le stationnement des véhicules devra être prévu en dehors des voies publiques, sauf sur les espaces qui sont consacrés au stationnement, soit sur la parcelle elle-même, soit à proximité de l'opération envisagée. En cas d'impossibilité technique, cette règle ne s'applique pas.

Article AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

Section 3**POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

Article AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 5 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES & NATURELLES

5-Zone A 6-Zone N

Rappel du code de l'urbanisme :

Articles L 441.2 et suivants : L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Articles R 442.1 et suivants : Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux dits articles.

Articles L 430.1c : Les démolitions sont soumises aux permis de démolir.

CHAPITRE 5 : **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Caractère de la zone :

Zones de richesses naturelles qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour favoriser le développement de l'agriculture sans contrainte et pour permettre l'exploitation des richesses du sol et du sous-sol.

Section 1 **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes les nouvelles constructions à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics et d'intérêt collectif.
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les dépôts
- Les carrières.

Article A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des exploitations existantes.
- Les installations nécessaires au développement des activités d'agrotourisme, complémentaires à une exploitation agricole existante dans le cadre de la restauration de bâtiments existants.
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.
- Les locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation agricole.
- Les constructions annexes (garages, piscines etc....) à condition qu'elles soient liées aux habitations autorisées.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, les équipements d'infrastructure intégrés dans le site à condition de ne pas réduire l'emprise ou la portée de la protection édictée en raison de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol ainsi que les constructions qui leur sont liées ou nécessaires.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés dans les conditions prévues aux dispositions administratives et réglementaires.

Section 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article A 3 – ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales (article DG7), sauf pour la construction des abris d'animaux qui est autorisée même si la construction est située sur un terrain enclavé.

Article A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

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

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées dans la mesure où elles sont réalisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement :

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence du réseau public, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté et conforme à la législation en vigueur à la charge du pétitionnaire.

La mise en place d'un dispositif autonome est admise uniquement pour les eaux usées domestiques et les effluents assimilables.

L'évacuation directe des eaux usées dans les puits perdus, fossés et cours d'eau est interdite.

Toute servitude d'assainissement sur propriété riveraine devra faire obligatoirement l'objet d'un acte authentique.

Article A 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

Article A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- En retrait de 15 mètres minimum de l'axe des voies départementales
- En retrait de 8 mètres de l'axe des voies communales ou des voies ouvertes à la circulation publique.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, et pour les ouvrages techniques notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement, notamment dans les hameaux.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les piscines devront être implantées en retrait des voies et emprises publiques :

- 13mètres de l'axe des voies communales
- 20mètres de l'axe des voies départementales
- 5 mètres de l'alignement de toutes les autres emprises publiques.

La réfection et l'extension des bâtiments existants et compris en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisées à condition que ce soit sans danger pour la circulation.

Article A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait
- soit en limite séparative, s'il s'agit :
 - o d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur en limite
 - o d'une construction qui se développe dans le prolongement d'un bâtiment existant en limite séparative.

Les piscines devront être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Article A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article A 10 – HAUTEUR

Hauteur absolue :

La hauteur maximum est fixée à :

- 10 mètres pour les maisons d'habitation
- 14 mètres pour les bâtiments agricoles
- Elle est non réglementée pour les constructions agricoles à caractère technique spécifique (silos, tours de séchage...)

Les limitations de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et autres superstructures des réseaux de distribution ou de consommation.

La rénovation des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions est admise.

Article A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales du présent règlement (article DG 10)

Article A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

Toutes les nouvelles constructions ou installations à usage agricole doivent être accompagnées d'un traitement paysager avec essences locales notamment en périphérie des zones U, AU, N et Nh
Les dépôts permanents doivent être ceints d'une haie.

Section 3**POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

Article A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 6 : **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Caractère de la zone :

Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité de ses sites, de son milieu naturel et de ses paysages.

Elle comprend

- un pastillage Nh qui détermine les constructions déjà existantes pouvant être développées à l'intérieur de la zone : **Un périmètre de 10mètres autour des volumes actuels est reporté au plan de zonage**
- Un secteur Nar correspondant à une zone de protection archéologique.
- Un secteur Np correspondant à la protection des captages de source.

Section 1 **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes les nouvelles constructions à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics et d'intérêt collectif.

Article N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et des services publics.
- Les abris d'animaux non liés à une exploitation agricole d'une surface inférieure à 40m² de S.H.O.B.
- Les reconstructions après sinistre
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'évaluation, la réduction, la suppression des risques et nuisances naturelles.
- Sont admis, la restauration, l'amélioration, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que la construction d'annexes accolées au bâtiment principal à la condition que l'emprise au sol de la construction initiale soit supérieure à 60m² et qu'au final elle n'excède pas 200m² de SHON y compris pour :
 - des activités touristiques tels qu'auberge, gîtes d'étapes, gîtes ruraux, chambres d'hôtes sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et des dangers.
 - des activités artisanales sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et des dangers.
-
- L'équipement, pour les constructions existantes, d'annexes non accolées au bâtiment dans la limite de 20m² et à condition que ces derniers ne soient pas :
 - construits à l'usage d'un futur logement
- La surface maximum de 20m² ne s'applique pas aux piscines dont la superficie n'est pas limitée.
- En application de l'article L11-3 du code rural, lorsque les bâtiments existants sont implantés à proximité d'une exploitation agricole, les extensions de ceux-ci ainsi que la construction de ses annexes ne pourront se faire que dans le sens opposé par rapport à l'implantation des bâtiments agricoles.

Section 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article N 3 – ACCES ET VOIRIE

Cf dispositions générales (article DG7)

Article N 4 – DESSERTER PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

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

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées dans la mesure où elles sont réalisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement :

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau d'eau pluviale, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence du réseau public, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté et conforme à la législation en vigueur à la charge du pétitionnaire.

La mise en place d'un dispositif autonome est admise uniquement pour les eaux usées domestiques et les effluents assimilables.

L'évacuation directe des eaux usées dans les puits perdus, fossés et cours d'eau est interdite.

Toute servitude d'assainissement sur propriété riveraine devra faire obligatoirement l'objet d'un acte authentique.

Article N 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

La surface, la forme des parcelles et la nature du sous sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

Article N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- En retrait de 15 mètres minimum de l'axe des voies départementales

- En retrait de 8 mètres de l'axe des voies communales ou des voies ouvertes à la circulation publique.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, et pour les ouvrages techniques notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement, notamment dans les hameaux.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les piscines devront être implantées en retrait des voies et emprises publiques :

- 13mètres de l'axe des voies communales
- 20mètres de l'axe des voies départementales
- 5 mètres de l'alignement de toutes les autres emprises publiques.

La réfection et l'extension des bâtiments existants et compris en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisées à condition que ce soit sans danger pour la circulation.

Article N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait
- soit en limite séparative, s'il s'agit :
 - o d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur en limite
 - o d'une construction qui se développe dans le prolongement d'un bâtiment existant en limite séparative.

Les piscines devront être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Article N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article N 10 – HAUTEUR

La hauteur des constructions ne devra pas excéder celle des bâtiments existants.
La hauteur des bâtiments techniques n'est pas réglementée.

Article N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales du présent règlement (DG10).

Article N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

Section 3
POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 6

ANNEXES :

1- Glossaire des articles relatifs à l'occupation des sols, applicables au territoire communal

Concernant le sursis à statuer

Article L 111.10 – Lorsque les travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution des travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

Concernant le droit de préemption urbain

Article L 421.4 – Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

Concernant les règles d'urbanisme des lotissements

Article L315.2.1 – Lorsque qu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L.315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

Concernant la sécurité et la salubrité publique

Article R 111.2 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Concernant les nuisances sonores

Article R111.3.1 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles en raison de leurs localisations, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Concernant le patrimoine archéologique

Article R 11.3.2 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement

Article R 111.4 – Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment sur les

caractéristiques de ces voies rendant difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Concernant la contribution du constructeur à l'équipement du quartier.

Article R111.7 – Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Concernant la protection des paysages

Article R 111.14.2 – Le Permis de Construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76.629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Relatif aux directives d'aménagement national

Article R 111.15 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telles qu'elles résultent de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du 2^{ème} alinéa de l'article R 122.22

Concernant la qualité architectural et l'aspect extérieur

Article R 111.21 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Concernant le stationnement des caravanes

Article R 443-2 – Est considéré comme caravane, le véhicule qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction.

Article R 421-1 – si non, son implantation doit être autorisée par un permis de construire qui est délivré conformément aux règles du Plan Local d'Urbanisme.

2- Extrait des textes de lois applicables au présent règlement :

L. 421.3 : stationnements dans la construction

Art. L. 421-3

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre Ier du livre du Code de la construction et de l'habitation. (.....)

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, ou tout en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. (...).

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

3- Définitions de base des dispositions techniques :

Alignement : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L111.1 et L112.2 du Code de la Voirie Routière).

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S) : le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S) : le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors d'œuvre net susceptible d'être construit par mètre carré de sol.

Surface hors œuvre brut (S.H.O.B) : la surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Surface hors œuvre nette (S.H.O.N) : la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de planchers hors œuvre des combles et de sous sol non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures, des terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- c) Des surfaces de planchers hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments, aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- d) Des surfaces de planchers hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, ou du matériel agricole, ainsi que des serres de production.

Sont également déduites de la surface hors œuvre brute :

- Dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, une surface forfaitaire de 5m² par logement pour les travaux d'amélioration sanitaire des locaux, la fermeture des balcons, loggias et parties non closes en rez-de-chaussée.
- Pour les travaux d'isolation des locaux d'habitation (thermique ou acoustique) une superficie égale à 5% de la S.H.O.B après application des déductions a, b et c susvisés.

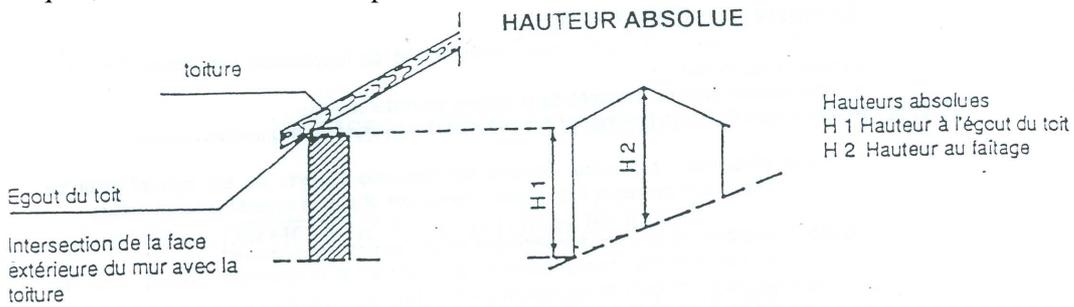
Hauteur :

La hauteur maximum de toute construction résulte de l'application simultanée de deux limitations suivantes :

- Une hauteur absolue autorisée.
- Une hauteur relative par rapport aux propriétés riveraines ou alignement opposé.

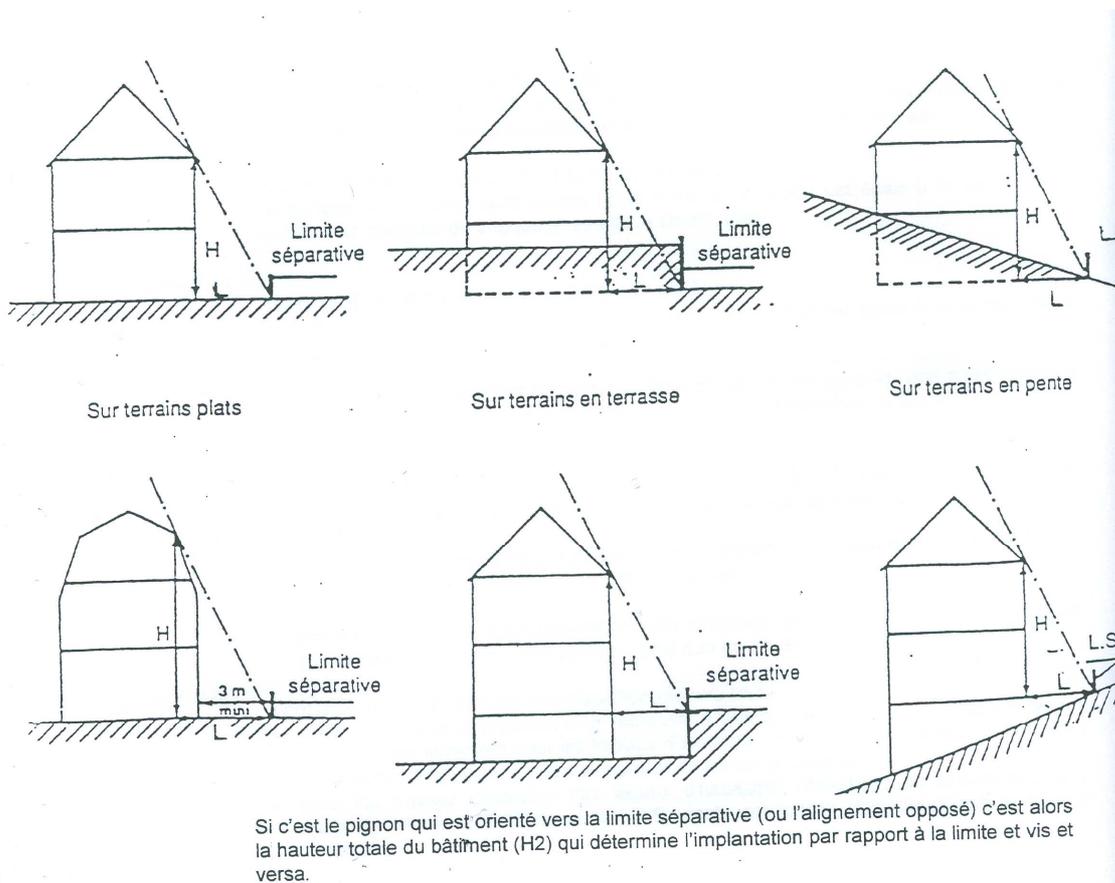
Hauteur absolue :

La hauteur absolue est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

**Hauteur relative :**

La hauteur d'un bâtiment ne doit pas être supérieure :

- A la distance comptée horizontalement par rapport à l'alignement opposé pour les implantations en bordure de voies publiques ou privées ($H=L$).
- Au double de la distance comptée horizontalement par rapport aux limites séparatives du terrain pour les autres implantations ($H=2L$).

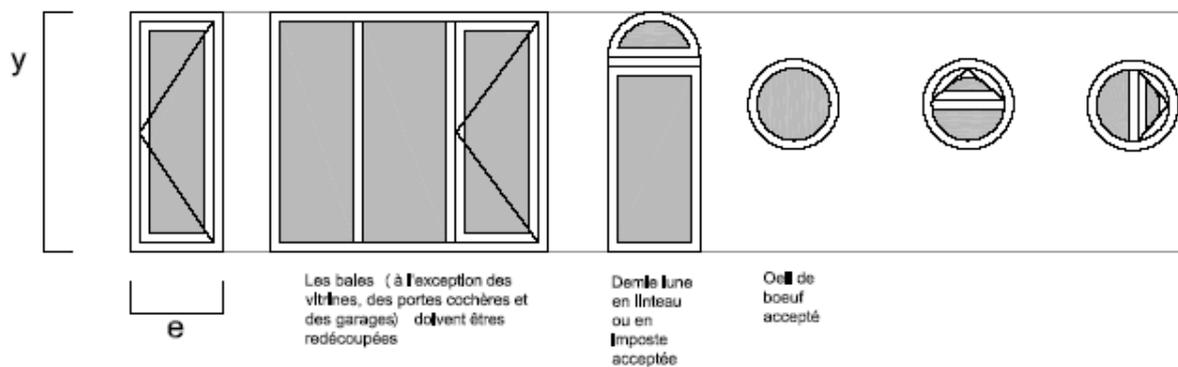
Implantation par rapport aux limites séparatives :

4- Menuiseries interdites et autorisées

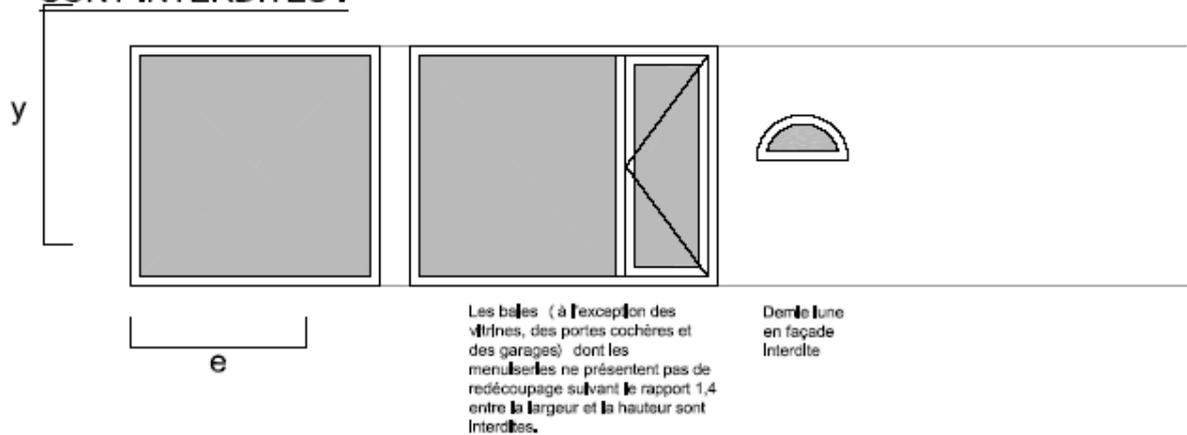
MENUISERIES INTERDITES ET AUTORISEES :

Les menuiseries doivent avoir une proportion entre hauteur et largeur égale à 1,4 soit :
 $y = \text{ou } > e \times 1,4$

SONT AUTORISEES :



SONT INTERDITES :



ZONES	OBJET	particularités	
ZONES CONSTRUITES EXISTANTES	UC	Elle correspond aux bassins d'habitats existants	La densité n'est pas limitée (pas de COS). Les prescriptions d'architectures, volumes, matériaux sont détaillées. L'architecture contemporaine est acceptée.
	b	Ce secteur délimite l'emplacement des noyaux historiques (le bourg, le hameau historique de Vinols).	Ce sont des territoires de grande densité et surtout de plus grande qualité architecturale qui sont à préserver.
	l	Ce secteur précise l'implantation d'une zone à vocation de loisirs (au lieu dit le Bigi).	C'est un territoire à vocation de loisirs où l'édification de Campings est autorisée.
	UD	Elle correspond à des territoires déjà urbanisés mais non équipés : au hameau du Montel et à celui de chez le Gras.	Ce sont des territoires qui doivent être équipés par un dispositif d'assainissement collectif pour pouvoir être plus développés. Dans cette attente, seul l'extension et l'aménagement des constructions existantes est autorisée.
ZONES A CONSTRUIRE	AU a	Elle détermine les zones de développement immédiat de territoires situées en continuité de bassins d'habitat existants. Ce secteur précise l'implantation de servitudes d'implantations pour logement social en continuité du bourg historique et du hameau de Vinols	C'est un territoire équipé à ouvrir à la construction suivant les orientations d'aménagement du projet d'aménagement et de développement durable (2.2). C'est un territoire qui permettra de réaliser tout ou partie des objectifs du PLH (12 logements sociaux).
	c	Ce secteur précise les zones qui sont déjà partiellement construites.	
	AU	Les secteurs dont le développement est suspendu dans l'attente de la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de la zone (notamment en terme d'assainissement).	Réserve pour le développement futur du village. Ces territoires pourront être construits après modification du PLU.
ZONES AGRICOLES & NATURELLES A	A	Elle correspond à un territoire agricole protégé.	Un pastillage Nh détermine les constructions existantes enclavées en zone A et pouvant être développées dans la limite de la réglementation en zone N.
	N	Elle correspond à un territoire naturel strictement protégé	L'extension et la rénovation sont possibles.
	Nh		
	Na	Ce secteur précise les zones de protection archéologique.	Il n'y a pas de prescription particulière exceptée la prise en compte de la valeur archéologique du site
	Np	Ce secteur précise les zones de protection des sources	Il n'y a pas de prescription particulière exceptée la prise en compte du périmètre de protection des sources.