
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

(zone urbaine à vocation principale d'habitat, qui couvre les secteurs d'urbanisation ancienne, porteurs des bâtiments traditionnels et du patrimoine architectural de la commune)

Caractère et vocation de la zone

Comme le définit l'article R 123-5 du Code de l'Urbanisme, la zone urbaine, délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zone urbaine correspondant à l'urbanisation ancienne du bourg de Fargues-sur-Ourbise et du village de Saint-Julien.

La vocation principale de la zone Ua est l'habitat individuel ou collectif, mais elle peut accueillir des activités économiques (bureaux, commerces, services...) et des activités artisanales compatibles avec les fonctions résidentielles.

Les constructions nouvelles et la rénovation des constructions existantes devront respecter et renforcer le caractère patrimonial de ces noyaux anciens, en cherchant notamment à préserver la morphologie urbaine de ces villages et à mettre en valeur leur patrimoine architectural.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ua 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- les constructions nouvelles à usage industriel, agricole ou forestier,
- les constructions à usage commercial ou artisanal soumises à la législation des installations classées sous réserve des dispositions de l'article Ua 2,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs,
- les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation,
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol,
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille, de combustibles et de déchets.

Article Ua 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations à usage d'activités de commerce ou d'artisanat sont admises à condition :

- ✓ que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- ✓ qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds.

Les changements de destination à condition que les constructions soient destinées à un usage autorisé au sein de la zone.

Prescription relative au risque de feux de forêt

Dans les zones d'aléa fort à très fort, les opérations d'aménagement réalisées sur l'ensemble de la zone ou par tranches seront créées sous réserve de disposer d'une bande inconstructible de 12 m minimum entre les constructions et l'espace forestier. Celle-ci devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 m minimum.

Prescription relative au risque retrait-gonflement des argiles

Dans les zones concernées par le risque de retrait-gonflement des argiles, des dispositions constructives adaptées seront recommandées, ainsi que la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G11 – G12 pour les projets plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

Section II – Conditions d'occupation du sol

Article Ua 3 – Accès et voirie

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic. Ainsi, les accès directs aux routes départementales, sont interdits s'il existe une possibilité d'accéder par une autre voie. En l'absence d'une telle possibilité, une construction nouvelle, si elle a pour effet d'augmenter le trafic au droit de l'accès ou si elle nécessite un accès nouveau, ne pourra être autorisée qu'avec l'accord du gestionnaire de la voie, sur les caractéristiques de cet accès.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Prescription relative au risque feux de forêt :

Dans les zones d'aléa fort à très fort, le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours.

Article Ua 4 – Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public ou toute installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

➤ Eaux usées :

Au sein du bourg, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est obligatoire.

En ce qui concerne le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, une autorisation particulière sera effectuée auprès du service d'assainissement du secteur.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur concernant l'assainissement non collectif (schéma communal d'assainissement avec carte d'aptitude des sols et arrêtés du 7 mars 2012 et 27 avril 2012 qui modifient les dispositions relatives aux installations d'assainissement non collectif).

➤ Eaux pluviales :

Pour les secteurs inclus dans des périmètres de protection des captages, les prescriptions de l'article 6 des Dispositions Générales du règlement devront être respectées.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront en priorité recyclées ou, à défaut, infiltrées dans le sol.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent des eaux pluviales sera dirigé dans le réseau collecteur d'eaux pluviales s'il existe, ou vers le fossé, le caniveau, le milieu naturel prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Le raccordement des eaux pluviales au réseau collecteur d'eaux pluviales est obligatoire lorsque celui-ci existe.

Les récupérateurs d'eau sont autorisés.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

3 - Autres réseaux :

Tous les branchements et raccordements divers des constructions et installations seront souterrains, si les conditions techniques le permettent et selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire.

Article Ua 5 – Caractéristiques des terrains

Dans le cas où le raccordement au réseau public collectif n'est pas techniquement possible, le terrain doit disposer d'une superficie suffisante pour recevoir un dispositif d'assainissement individuel conformément au SPANC.

Article Ua 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit :

- A l'alignement des voies et emprises publiques,
- A 3 mètres de l'emprise des voies publiques.

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une des deux emprises.

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les constructions qui pourront être implantées en retrait de l'alignement, dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini,
- Pour les annexes d'habitations qui pourront être implantées à un retrait minimal de 3 mètres de l'alignement,
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2 mètres par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet,
- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle,
- En cas d'impossibilité technique.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article Ua 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau potable et d'assainissement, peuvent déroger à cette règle.

Prescription relative au risque feux de forêt

Dans les zones d'aléa fort à très fort, toute construction doit être implantée à une distance de 12 m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace boisé. Cette limite est ramenée à 6 m au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace libre collectif, large de 6 m minimum le long de ces limites.

Article Ua 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Ua 9 – Emprise au sol

Non réglementé

Article Ua 10 – Hauteur des constructions

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres pour l'ensemble des constructions autorisées.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- En cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant,
- En raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ua 11 – Aspect extérieur

1 - Généralités

Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs volumes, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux et cohérent.

Les constructions et installations doivent s'intégrer aux paysages naturels et bâtis environnants.

Les constructions traditionnelles existantes devront être restaurées, modifiées en respectant leur caractère architectural d'origine.

Toute référence à une expression architecturale d'une autre région est interdite.

2 – Dispositions particulières

Le règlement distingue les constructions nouvelles de la rénovation.

➤ Constructions neuves :

Implantation et terrassement :

- L'implantation des constructions sera étudiée en tenant compte de la topographie du terrain.
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel ou en minimiseront les modifications.
- En l'absence de relief marqué, les constructions enterrées générant des effets de butte ou de tranchée sont interdites.

Toitures :

Les couvertures des constructions seront réalisées en matériaux de terre cuite ondulés (tuiles ondulées) ou de tuiles plates de grand moule, dites de « Marseille » et toitures généralement à plusieurs pentes (la pente devra se situer entre 35 et 40 %).

Des adaptations pourront notamment être admises pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables (emploi de matériaux translucides, panneaux solaires, etc.) et de matériaux permettant des économies d'énergie (mise en œuvre de toits végétalisés). Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures, devront être intégrés à la toiture.

Façade :

Les finitions aux ciments gris sont interdites. Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). Le bois et le verre pourront être intégrés dans les constructions.

Les murs et parements :

Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que parpaings de ciment, briques creuses, etc.) ne sera employé à nu.

Les menuiseries :

Les menuiseries doivent s'intégrer à l'environnement bâti existant :

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de portes, contrevents, châssis, ouvrants des fenêtres, devantures de magasins, etc.) et leur serrurerie de qualité seront maintenues et restaurées.
- Les menuiseries neuves seront en bois à peindre. Peuvent être admises les menuiseries acier, PVC ou aluminium laqué à deux vantaux à la française de proportion verticale sauf pour l'étage sous comble ou les baies sont carrées voir rectangulaires, ovales ou rond,
- Les contrevents de qualité des édifices anciens seront restaurés, remplacés ou complétés conformément aux modèles d'origine,
- Les volets roulants à coffrets extérieurs seront exclus. Les vantaux des portes et portails neufs y compris pour les garages, seront réalisés suivant le style de l'édifice.

Les commerces :

Les façades commerciales ne sont autorisées qu'aux rez-de-chaussée et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service. Les baies vitrées sont autorisées. Les menuiseries seront en bois, acier, PVC ou aluminium laqué. Les boîtiers et stores métalliques de protection seront intérieurs.

La pose des enseignes ne détruira, ni ne masquera les sculptures et ornements de façade.

Cheminées :

Les cheminées devront respecter l'environnement bâti.

Clôtures :

Les clôtures seront édifiées sur l'alignement de la voie publique.

La hauteur de la clôture pourra être composée d'un mur bahut de 0,60 mètre maximum, le tout surmonté de bois ou de piquets métal, d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale composée d'essences locales variées). La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1,60 mètre.

Prescription relative au risque de feux de forêt (zones d'aléa fort à très fort)

- *Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive),*
- *Au sein des terrains privatifs bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.*

➤ Restauration ou modification de bâtiments existants

- Le projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine,
- Les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien et auront de préférence un caractère mineur,
- Les interventions se feront en utilisant les mêmes techniques de construction, et dans le respect de ses dispositions architecturales d'origine,
- Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés, dans la mesure du possible.

Un nuancier de couleurs pour les façades des bâtiments anciens à réhabiliter est joint en annexes (cf. TITRE VI – ANNEXE).

Article Ua 12 – Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article Ua 13 – Espaces libres - Plantations

Les plantations existantes seront majoritairement conservées. Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devront être réalisées avec des essences locales variées. Une liste d'essences végétales adaptées au territoire est jointe en annexe du présent règlement (cf. TITRE VI – ANNEXE) pour le choix des essences dites locales.

Prescription relative au risque de feux de forêt

Pour les opérations d'ensemble soumises à un aléa feux de forêt fort et très fort, le recul par rapport à l'espace boisé devra être accessible pour les véhicules de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

Section III – Possibilité maximum d'occupation du sol

Article Ua 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

(zone urbaine à vocation principale d'habitat, qui couvre les extensions contemporaines de l'urbanisation)

Caractère et vocation de la zone

Comme le définit l'article R 123-5 du Code de l'Urbanisme, la zone urbaine, délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zone urbaine correspondant au développement récent de l'urbanisation. Il s'agit pour l'essentiel de secteurs d'extension à dominante pavillonnaire de densité faible à moyenne.

La vocation principale de la zone Ub est l'habitat individuel ou collectif, mais elle peut également accueillir des équipements, des activités économiques (bureaux, commerces, services...) et des activités artisanales compatibles avec les fonctions résidentielles.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ub 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- les constructions nouvelles à usage industriel, agricole ou forestier,
- les constructions à usage commercial ou artisanal soumises à la législation des installations classées sous réserve des dispositions de l'article Ub2,
- les occupations et utilisation du sol, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, , les habitations légères de loisirs,
- les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation,
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas à un impératif technique,
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille, de combustibles et de déchets.

Article Ub 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations à usage d'activités, de commerce ou d'artisanat sont admises à condition :

- ✓ que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes
- ✓ qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds.

Les changements de destination à condition que les constructions soient destinées à un usage autorisé au sein de la zone.

Prescription relative au risque de feux de forêt

Dans les zones d'aléa fort à très fort, les opérations d'aménagement réalisées sur l'ensemble de la zone ou par tranches seront créées sous réserve de disposer d'une bande inconstructible de 12 m minimum entre les constructions et l'espace forestier. Celle-ci devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 m minimum.

Prescription relative au risque retrait-gonflement des argiles

Dans les zones concernées par le risque de retrait-gonflement des argiles, des dispositions constructives adaptées seront recommandées, ainsi que la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G11 – G12 pour les projets plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

Section II – Conditions d'occupation du sol

Article Ub 3 – Accès et voirie

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic. Ainsi, les accès directs aux routes départementales, sont interdits s'il existe une possibilité d'accéder par une autre voie. En l'absence d'une telle possibilité, une construction nouvelle, si elle a pour effet d'augmenter le trafic au droit de l'accès ou si elle nécessite un accès nouveau, ne pourra être autorisée qu'avec l'accord du gestionnaire de la voie, sur les caractéristiques de cet accès.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Prescription relative au risque feux de forêt :

Dans les zones d'aléa fort à très fort, le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours.

Article Ub 4 – Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public ou toute installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

➤ Eaux usées :

Au sein du bourg, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est obligatoire.

En ce qui concerne le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, une autorisation particulière sera effectuée auprès du service d'assainissement du secteur.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur concernant l'assainissement non collectif (schéma communal d'assainissement avec carte d'aptitude des sols et arrêtés du 7 mars 2012 et 27 avril 2012 qui modifient les dispositions relatives aux installations d'assainissement non collectif).

➤ Eaux pluviales :

Pour les secteurs inclus dans des périmètres de protection des captages, les prescriptions de l'article 6 des Dispositions Générales du règlement devront être respectées.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront en priorité recyclées ou, à défaut, infiltrées dans le sol.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent des eaux pluviales sera dirigé dans le réseau collecteur d'eaux pluviales s'il existe, ou vers le fossé, le caniveau, le milieu naturel prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Le raccordement des eaux pluviales au réseau collecteur d'eaux pluviales est obligatoire lorsque celui-ci existe.

Les récupérateurs d'eau sont autorisés.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

3 - Autres réseaux :

Tous les branchements et raccordements divers des constructions et installations seront souterrains, si les conditions techniques le permettent et selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire.

Article Ub 5 – Caractéristiques des terrains

Tout terrain constructible doit disposer d'une superficie suffisante pour recevoir un dispositif d'assainissement individuel conformément au SPANC.

Article Ub 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'emprise des voies.

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les constructions qui pourront être implantées en retrait de l'alignement, dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini,

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle,
- En cas d'impossibilité technique.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article Ub 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant,
- Pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 3 mètres minimum de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin),
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau potable et d'assainissement.

Prescription relative au risque feux de forêt

Dans les zones d'aléa fort à très fort, toute construction doit être implantée à une distance de 12 m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace boisé. Cette limite est ramenée à 6 m au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace libre collectif, large de 6 m minimum le long de ces limites.

Article Ub 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Ub 9 – Emprise au sol

Non réglementé

Article Ub 10 – Hauteur des constructions

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règles pour les constructions nouvelles

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres pour l'ensemble des constructions autorisées.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- En cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant,
- En raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

3 – Règles pour les constructions existantes

Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés dans dépassement de la hauteur initiale.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, etc.

Article Ub 11 – Aspect extérieur

1 - Généralités

Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs volumes, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux et cohérent.

Les constructions et installations doivent s'intégrer aux paysages naturels et bâtis environnants.

Les constructions traditionnelles existantes devront être restaurées, modifiées en respectant leur caractère architectural d'origine.

Toute référence à une expression architecturale d'une autre région est interdite.

2 – Dispositions particulières

Le règlement distingue les constructions nouvelles de la rénovation.

➤ Constructions neuves :

Implantation et terrassement :

- L'implantation des constructions sera étudiée en tenant compte de la topographie du terrain.
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel ou en minimiseront les modifications.
- En l'absence de relief marqué, les constructions enterrées générant des effets de butte ou de tranchée sont interdites.

Toitures :

Les couvertures des constructions seront réalisées en matériaux de terre cuite ondulés (tuiles ondulées) ou de tuiles plates de grand moule, dites de « Marseille » et toitures généralement à plusieurs pentes (la pente devra se situer entre 35 et 40 %).

Des adaptations pourront notamment être admises pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables (emploi de matériaux translucides, panneaux solaires,

etc.) et de matériaux permettant des économies d'énergie (mise en œuvre de toits végétalisés). Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures, devront être intégrés à la toiture.

Façade :

Les finitions aux ciments gris sont interdites. Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). Le bois et le verre pourront être intégrés dans les constructions.

Les murs et parements :

Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que parpaings de ciment, briques creuses, etc.) ne sera employé à nu.

Les menuiseries :

Les menuiseries doivent s'intégrer à l'environnement bâti existant :

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de portes, contrevents, châssis, ouvrants des fenêtres, devantures de magasins, etc.) et leur serrurerie de qualité seront maintenues et restaurées.
- Les menuiseries neuves seront en bois à peindre. Peuvent être admises les menuiseries acier, PVC ou aluminium laqué à deux vantaux à la française de proportion verticale sauf pour l'étage sous comble ou les baies sont carrées voir rectangulaires, ovales ou rond,
- Les contrevents de qualité des édifices anciens seront restaurés, remplacés ou complétés conformément aux modèles d'origine,
- Les volets roulants à coffrets extérieurs seront exclus,
- Les vantaux des portes et portails neufs y compris pour les garages, seront réalisés suivant le style de l'édifice.

Les commerces :

Les façades commerciales ne sont autorisées qu'aux rez-de-chaussée et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service. Les baies vitrées sont autorisées. Les menuiseries seront en bois, acier, PVC ou aluminium laqué. Les boîtiers et stores métalliques de protection seront intérieurs.

La pose des enseignes ne détruira, ni ne masquera les sculptures et ornements de façade.

Cheminées :

Les cheminées devront respecter l'environnement bâti.

Clôtures :

Les clôtures seront édifiées sur l'alignement de la voie publique.

La hauteur de la clôture pourra être composée d'un mur bahut de 0,60 mètre maximum, le tout surmonté de bois ou de piquets métal, d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale composée d'essences locales variées). La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1,60 mètre.

Prescription relative au risque de feux de forêt (zones d'aléa fort à très fort)

- *Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive),*
- *Au sein des terrains privatifs bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.*

➤ **Restauration ou modification de bâtiments existants**

- Le projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine,
- Les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien et auront de préférence un caractère mineur,
- Les interventions se feront en utilisant les mêmes techniques de construction, et dans le respect de ses dispositions architecturales d'origine,
- Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés, dans la mesure du possible.

Article Ub 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en des dehors des voies publiques.

Article Ub 13 – Espaces libres – Plantations

Les plantations existantes seront majoritairement conservées. Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devront être réalisées avec des essences locales variées. Une liste d'essences végétales adaptées au territoire est jointe en annexe du présent règlement (cf. TITRE VI – ANNEXE) pour le choix des essences dites locales.

Prescription relative au risque de feux de forêt

Pour les opérations d'ensemble soumises à un aléa feux de forêt fort et très fort, le recul par rapport à l'espace boisé devra être accessible pour les véhicules de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

Section III – Possibilité maximum d'occupation du sol

Article Ub 14 – Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

(zone urbaine réservée aux équipements et aux activités touristiques, sportives et de loisirs)

Caractère et vocation de la zone

Comme le définit l'article R 123-5 du Code de l'Urbanisme, la zone urbaine, délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zone urbaine correspondant aux secteurs réservés à l'accueil et au développement des activités touristiques, sportives et de loisirs. Elle comprend également des espaces verts de respiration dans le bourg.

Seules sont autorisées dans cette zone, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements et les activités à vocation touristique, sportive et/ou de loisirs.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UL 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article UL 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- ✓ Les terrains de camping à condition que la trame boisée existante soit maintenue et que la visibilité de l'opération depuis les voies extérieures soit limitée.
- ✓ Les Parcs Résidentiels de Loisirs, les résidences de tourisme et les villages de vacances et leurs équipements, à condition d'assurer l'insertion des équipements et bâtiments collectifs et de limiter l'impact visuel des constructions.
- ✓ Les constructions nouvelles à usage d'hébergement hôtelier à condition d'assurer l'insertion des bâtiments et de limiter l'impact visuel des constructions et qu'elles ne soient pas exposées au risque fort de feux de forêt.
- ✓ Les constructions nouvelles à usages de bureaux, commerces et entrepôts (tels que locaux professionnels, d'accueil du public, d'entreposage, bureaux, bâtiments annexes,...) s'ils sont directement liés à l'activité touristique ou de loisirs autorisées et à condition de ne pas porter atteinte au site ainsi que les équipements à usage collectif nécessaires aux besoins du personnel des établissements autorisés dans la zone. Ces constructions ne doivent pas être exposées au risque fort de feux de forêt.
- ✓ Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des constructions ou installations autorisées dans la zone, – les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants. Ces constructions ne doivent pas être exposées au risque fort de feux de forêt.
- ✓ Les aménagements nécessaires à l'entretien des espaces naturels et boisés, à la réalisation ou à la réfection de cheminements piétonniers et cyclistes, ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition de ne pas porter atteinte au site.
- ✓ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte aux sites.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.421.23 du Code de l'Urbanisme, à condition :

- d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
- de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

Prescription relative au risque de feux de forêt

Dans les zones d'aléa fort à très fort, les opérations d'aménagement réalisées sur l'ensemble de la zone ou par tranches seront créées sous réserve de disposer d'une bande inconstructible de 12 m minimum entre les constructions et l'espace forestier. Celle-ci devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 m minimum.

Prescription relative au risque retrait-gonflement des argiles

Dans les zones concernées par le risque de retrait-gonflement des argiles, des dispositions constructives adaptées seront recommandées, ainsi que la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G11 – G12 pour les projets plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

Section II – Conditions d'occupation du sol

Article UL 3 – Accès et voirie

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic. Ainsi, les accès directs aux routes départementales, sont interdits s'il existe une possibilité d'accéder par une autre voie. En l'absence d'une telle possibilité, une construction nouvelle, si elle a pour effet d'augmenter le trafic au droit de l'accès ou si elle nécessite un accès nouveau, ne pourra être autorisée qu'avec l'accord du gestionnaire de la voie, sur les caractéristiques de cet accès.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Prescription relative au risque feux de forêt :

Dans les zones d'aléa fort et très fort, le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours.

Article UL 4 – Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public ou toute installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

➤ Eaux usées :

Au sein du bourg, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est obligatoire.

En ce qui concerne le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, une autorisation particulière sera effectuée auprès du service d'assainissement du secteur.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur concernant l'assainissement non collectif (schéma communal d'assainissement avec carte d'aptitude des sols et arrêtés du 7 mars 2012 et 27 avril 2012 qui modifient les dispositions relatives aux installations d'assainissement non collectif).

➤ Eaux pluviales :

Pour les secteurs inclus dans des périmètres de protection des captages, les prescriptions de l'article 6 des Dispositions Générales du règlement devront être respectées.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront en priorité recyclées ou, à défaut, infiltrées dans le sol.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent des eaux pluviales sera dirigé dans le réseau collecteur d'eaux pluviales s'il existe, ou vers le fossé, le caniveau, le milieu naturel prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Le raccordement des eaux pluviales au réseau collecteur d'eaux pluviales est obligatoire lorsque celui-ci existe.

Les récupérateurs d'eau sont autorisés.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

3 - Autres réseaux :

Tous les branchements et raccordements divers des constructions et installations seront souterrains, si les conditions techniques le permettent et selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire.

Article UL 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UL 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à :

- 5 mètres minimum de l'emprise des voies communales,
- 10 mètres minimum de l'emprise des routes départementales.

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les extensions des bâtiments et des annexes existants à la date d'approbation du présent PLU,
- En cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article UL 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau potable et d'assainissement, peuvent déroger à cette règle.

Prescription relative au risque feux de forêt

Dans les zones d'aléa fort et très fort, toute construction doit être implantée à une distance de 12 m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace boisé. Cette limite est ramenée à 6 m au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace libre collectif, large de 6 m minimum le long de ces limites.

Article UL 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UL 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article UL 10 – Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction ne devra pas excéder le gabarit des immeubles existants.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- En cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant,
- En raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UL 11 – Aspect extérieur

1 - Généralités :

Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

Les constructions et installations nouvelles liées aux activités touristiques sportives ou de loisirs ne pourront être admises que dans le cadre d'une organisation d'ensemble du secteur, cohérente et intégrée à son environnement.

L'aspect extérieur des annexes devra s'harmoniser avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions principales.

Un nuancier de couleurs pour les façades des bâtiments anciens à réhabiliter est joint en annexes (cf. TITRE VI – ANNEXE).

Prescription relative au risque de feux de forêt (zones d'aléa fort à très fort)

- Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive),
- Au sein des terrains privatifs bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

Article UL 12 – Stationnement des véhicules

La réalisation d'aires de stationnement, conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol doit être assurée en dehors des voies publiques et au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous :

- ✓ Gîtes ruraux : 1 place de stationnement par chambre.
- ✓ Établissements destinés à accueillir du public et hébergement touristique : Le nombre de places nécessaires sera examiné au cas par cas en fonction de la capacité d'accueil des installations.

Article UL 13 – Espaces libres - Plantations

Les plantations existantes seront majoritairement conservées. Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devront être réalisées avec des essences locales variées. Une liste d'essences végétales adaptées au territoire est jointe en annexe du présent règlement (cf. TITRE VI – ANNEXE) pour le choix des essences dites locales.

Prescription relative au risque de feux de forêt

Pour les opérations d'ensemble soumises à un aléa feux de forêt fort et très fort, le recul par rapport à l'espace boisé devra être accessible pour les véhicules de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

Section III – Possibilité maximum d’occupation du sol

Article UL 14 – Coefficient d’occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Caractère et vocation de la zone

Comme le définit l'article R 123-5 du Code de l'Urbanisme, la zone urbaine, délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zone Ux : zone urbaine réservée aux activités industrielles, de stockages et tertiaires liées à la filière bois

Zone urbaine réservée aux activités industrielles, de stockage et tertiaires de la plateforme bois du secteur « Lande des Arrivats ».

Seules sont autorisées dans cette zone, les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement et au développement des activités de la filière bois, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone Ux comprend un sous-secteur Uxs réservée exclusivement aux stockages de bois et de dérivés de bois.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ux 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions de nouveaux bâtiments à usage agricole,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture ou l'installation de gravières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol,
- dans les secteurs exposés au risque incendie de forêt, les constructions nouvelles d'habitation, d'établissement industriel, commercial, artisanal, de bureau, hébergement hôtelier, ainsi que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans par un incendie de forêt.

Article Ux 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admis que :

- les constructions à usage de commerce, de bureau ou d'activités industrielles, artisanales
- les constructions à usage d'habitation, destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité considérée.
- les opérations d'aménagement réalisées sur l'ensemble de la zone ou par tranches seront créées sous réserve de disposer d'une bande inconstructible de 12 m minimum entre les constructions et l'espace forestier.

Prescription relative au risque feux de forêt

Dans les zones d'aléa fort à très fort, toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à au moins 20 m de tout peuplement résineux. Cette distance est portée à 30 m pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

Prescription relative au risque retrait-gonflement des argiles

Dans les zones concernées par le risque de retrait-gonflement des argiles, des dispositions constructives adaptées seront recommandées, ainsi que la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G11 – G12 pour les projets plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

Section II – Conditions d'occupation du sol

Article Ux 3 – Accès et voirie

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic. Ainsi, les accès directs aux routes départementales, sont interdits s'il existe une possibilité d'accéder par une autre voie. En l'absence d'une telle possibilité, une construction nouvelle, si elle a pour effet d'augmenter le trafic au droit de l'accès ou si elle nécessite un accès nouveau, ne pourra être autorisée qu'avec l'accord du gestionnaire de la voie, sur les caractéristiques de cet accès.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Prescription relative au risque feux de forêt :

Dans les zones d'aléa fort à très fort, le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours.

Article Ux 4 – Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public ou toute installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

➤ Eaux usées :

Au sein du bourg, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est obligatoire.

En ce qui concerne le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, une autorisation particulière sera effectuée auprès du service d'assainissement du secteur.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur concernant l'assainissement non collectif (schéma communal d'assainissement avec carte d'aptitude des sols et arrêtés du 7 mars 2012 et 27 avril 2012 qui modifient les dispositions relatives aux installations d'assainissement non collectif).

➤ Eaux pluviales :

Pour les secteurs inclus dans des périmètres de protection des captages, les prescriptions de l'article 6 des Dispositions Générales du règlement devront être respectées.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront en priorité recyclées ou, à défaut, infiltrées dans le sol.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent des eaux pluviales sera dirigé dans le réseau collecteur d'eaux pluviales s'il existe, ou vers le fossé, le caniveau, le milieu naturel prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Le raccordement des eaux pluviales au réseau collecteur d'eaux pluviales est obligatoire lorsque celui-ci existe.

Les récupérateurs d'eau sont autorisés.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

3 - Autres réseaux :

Tous les branchements et raccordements divers des constructions et installations seront souterrains, si les conditions techniques le permettent et selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire.

Article Ux 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Ux 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Le retrait est fixé à 75 mètres de la RD8 et à 10 mètres des autres routes départementales.

Article Ux 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées à 15 mètres des limites séparatives.

Prescription relative au risque feux de forêt

Dans les zones d'aléa fort à très fort, toute construction doit être implantée à une distance de 12 m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace boisé. Cette limite est ramenée à 6 m au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace libre collectif, large de 6 m minimum le long de ces limites.

Article Ux 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ux 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article Ux 10 – Hauteur des constructions

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règles pour les constructions nouvelles

La hauteur d'une construction à usage d'habitation est fixée à 7 mètres.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif ou liés aux activités autorisées dans la zone.

Article Ux 11 – Aspect extérieur

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçus en fonction du caractère du site ; de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Prescription relative au risque de feux de forêt (zones d'aléa fort à très fort)

- *Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive),*
- *Au sein des terrains privés bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.*

Article Ux 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article Ux 13 – Espaces libres - Plantations

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement seront plantées.
, des rideaux végétaux pourront être réalisés.

Section III – Possibilité maximum d'occupation du sol**Article Ux 14 – Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère et vocation de la zone

Comme le définit l'article R 123-6 du Code de l'Urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Zone AUa : zone à urbaniser, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, à vocation principale d'habitat

Zone peu ou non équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Il s'agit d'un secteur à vocation principale d'habitat, mais il peut également accueillir des équipements, des activités économiques (bureaux, commerces et services de proximité) compatibles avec les fonctions résidentielles.

Zone AUb : zone à urbaniser, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, à vocation principale d'habitat

Zone peu ou non équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Il s'agit de secteurs à vocation principale d'habitat, mais ils peuvent également accueillir des équipements, des activités économiques (bureaux, commerces et services de proximité) compatibles avec les fonctions résidentielles.

Zone AUx : zone à urbaniser, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, à vocation d'activités industrielles et artisanales

Zone à urbaniser, peu ou non équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Il s'agit d'un secteur à vocation future d'activités industrielles et artisanales, susceptibles notamment de générer des nuisances.

Seules sont autorisées dans cette zone, les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement et au développement des activités industrielles et artisanales de la zone, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone AUL : zone à urbaniser réservée aux équipements et aux activités touristiques, sportives et de loisirs

Zone à urbaniser, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble réservée aux équipements et aux activités touristiques, sportives et de loisirs,

Il s'agit d'un secteur réservé à l'accueil et au développement des activités touristiques, sportives et de loisirs. Seules seront autorisées dans cette zone, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements et les activités à vocation touristique, sportive et/ou de loisirs.

Disposition applicables en zone AUa et AUb

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- les constructions à usage industriel, agricole ou forestier
- les constructions à usage commercial ou artisanal soumises à la législation des installations classées sous réserve des dispositions de l'article Au2,
- les occupations et utilisation du sol, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs,
- les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation,
- les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas à un impératif technique,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille, de combustibles et de déchets,
- les constructions nouvelles, exposées au risque fort ou très fort de feux de forêt, d'habitation, d'établissement industriel, commercial, artisanal, de bureau, hébergement hôtelier, ainsi que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans par un incendie de forêt.

Article AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée au respect des préconisations des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les constructions, installations et les aménagements envisagés ne doivent pas compromettre le développement futur du secteur devant être aménagées ultérieurement.

Les constructions et installations à usage d'activités de commerce ou d'artisanat sont admises à condition :

- ✓ que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes
- ✓ qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds.

Prescription relative au risque de feux de forêt

Les opérations d'aménagement réalisées sur l'ensemble de la zone ou par tranches soumises à un aléa fort à très fort, seront créées sous réserve de disposer d'une bande inconstructible de 12 m minimum entre les constructions et l'espace forestier. Celle-ci devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 m minimum.

Prescription relative au risque retrait-gonflement des argiles

Dans les zones concernées par le risque de retrait-gonflement des argiles, des dispositions constructives adaptées seront recommandées, ainsi que la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G11 – G12 pour les projets plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

Section II – Conditions d'occupation du sol

Article AU 3 – Accès et voirie

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic. Ainsi, les accès directs aux routes départementales, sont interdits s'il existe une possibilité d'accéder par une autre voie. En l'absence d'une telle possibilité, une construction nouvelle, si elle a pour effet d'augmenter le trafic au droit de l'accès ou si elle nécessite un accès nouveau, ne pourra être autorisée qu'avec l'accord du gestionnaire de la voie, sur les caractéristiques de cet accès.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

Les voies de desserte seront classées en zone 30 et aménagées en conséquence en prévoyant des dispositifs de sécurité destinés à limiter la vitesse des véhicules conformément aux recommandations du CERTU. De plus, elles doivent respecter le schéma d'organisation de la zone défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Prescription relative au risque feux de forêt :

Dans les zones d'aléa fort à très fort, le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours.

Article AU 4 – Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public ou toute installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

➤ Eaux usées :

Au sein du bourg, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est obligatoire.

En ce qui concerne le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, une autorisation particulière sera effectuée auprès du service d'assainissement du secteur.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur concernant l'assainissement non collectif (schéma communal d'assainissement avec carte d'aptitude des sols et arrêtés du 7 mars 2012 et 27 avril 2012 qui modifient les dispositions relatives aux installations d'assainissement non collectif).

➤ Eaux pluviales :

Pour les secteurs inclus dans des périmètres de protection des captages, les prescriptions de l'article 6 des Dispositions Générales du règlement devront être respectées.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront en priorité recyclées ou, à défaut, infiltrées dans le sol.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent des eaux pluviales sera dirigé dans le réseau collecteur d'eaux pluviales s'il existe, ou vers le fossé, le caniveau, le milieu naturel prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Le raccordement des eaux pluviales au réseau collecteur d'eaux pluviales est obligatoire lorsque celui-ci existe.

Les récupérateurs d'eau sont autorisés.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

3 - Autres réseaux :

Tous les branchements et raccordements divers des constructions et installations seront souterrains, si les conditions techniques le permettent et selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire.

Article AU 5 – Caractéristiques des terrains

Tout terrain constructible doit disposer d'une superficie suffisante pour recevoir un dispositif d'assainissement individuel conformément au SPANC.

Article AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en retrait de l'alignement des voies existantes.

Le retrait est fixé à :

- 5 mètres de l'emprise des routes départementales,
- 5 mètres minimum de l'emprise des autres voies.

Cette règle ne s'applique pas dans les zones :

- En cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie
- Pour les piscines.

Article AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 3 mètres minimum de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).

Prescription relative au risque feux de forêt

Dans les zones d'aléa fort et très fort, toute construction doit être implantée à une distance de 12 m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace boisé. Cette limite est ramenée à 6 m au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace libre collectif, large de 6 m minimum le long de ces limites.

Article AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AU 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article AU 10 – Hauteur des constructions

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règles pour les constructions nouvelles

La hauteur d'une construction à usage d'habitation est fixée à 7 mètres.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, etc.

Article AU 11 – Aspect extérieur

1 - Généralités :

Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

Les installations, les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs volumes, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux et cohérent.

Les constructions et installations doivent s'intégrer aux paysages naturels et bâtis environnants.

Toute référence à une expression architecturale d'une autre région est interdite.

Implantation et terrassement :

- L'implantation des constructions sera étudiée en tenant compte de la topographie du terrain.
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel ou en minimiseront les modifications.
- En l'absence de relief marqué, les constructions enterrées générant des effets de butte ou de tranchée sont interdites

Toitures :

L'aspect extérieur s'harmonisera avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions traditionnelles dont les traits dominants sont :

- Des toitures généralement à plusieurs pentes (la pente devra être comprise entre 35 et 40 %),
- Des couvertures en matériaux de terre cuite ondulées (tuiles courbes) ou de tuiles plates de grand moule, dites de « Marseille ».

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Des adaptations pourront notamment être admises :

- Dans le cas de constructions à usage d'habitation de style contemporain, faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ;
- Pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables (emploi de matériaux translucides, panneaux solaires...) et de matériaux permettant des économies d'énergie (mise en œuvre de toits végétalisés).

Façades :

Les finitions aux ciments gris sont interdites. Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). Le bois et le verre pourront être intégrés dans les constructions.

Les murs et parements :

Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que parpaings de ciment, briques creuses, etc.) ne sera employé à nu.

Les menuiseries :

Les menuiseries doivent s'intégrer à l'environnement bâti existant :

- Les menuiseries seront en bois à peindre. Peuvent être admises les menuiseries acier, PVC ou aluminium laqué à deux vantaux à la française de proportion verticale sauf pour l'étage sous comble ou les baies sont carrées voir rectangulaires, ovales ou rond,
- Les volets roulants à coffrets extérieurs seront exclus,
- Les vantaux des portes et portails neufs y compris pour les garages, seront réalisés suivant le style de l'édifice.

Les commerces :

Les façades commerciales ne sont autorisées qu'aux rez-de-chaussée et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service. Les baies vitrées sont autorisées. Les menuiseries seront en bois, acier, PVC ou aluminium laqué. Les boîtiers et stores métalliques de protection seront intérieurs.

La pose des enseignes ne détruira, ni ne masquera les sculptures et ornements de façade.

Cheminées :

Les cheminées devront respecter l'environnement bâti.

Clôtures :

Les clôtures seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique.

La hauteur de la clôture pourra être composée d'un mur bahut de 0.60 mètres maximum, le tout surmonté de bois ou piquet métal, d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale composée d'essences locales variées). La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre. En limite séparative, les clôtures devront également, si elles existent, une hauteur de 1,80 mètre.

Les annexes :

Les annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales.

Prescription relative au risque de feux de forêt (zones d'aléa fort à très fort) :

- *Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive),*
- *Au sein des terrains privés bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.*

Article AU 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors de voies publiques.

Article AU 13 – Espaces libres - Plantations

Les plantations existantes seront majoritairement conservées. Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devront être réalisées avec des essences locales variées. Une liste d'essences végétales adaptées au territoire est jointe en annexe du présent règlement (cf. TITRE VI – ANNEXE) pour le choix des essences dites locales.

Prescription relative au risque de feux de forêt

Pour les opérations d'ensemble soumises à un aléa feux de forêt fort et très fort, le recul par rapport à l'espace boisé devra être accessible pour les véhicules de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

Section III – Possibilité maximum d'occupation du sol

Article AU 14 – Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Disposition applicables en zone AU_L

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU_L 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article AU_L 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- ✓ Les terrains de camping à condition que la trame boisée existante soit maintenue et que la visibilité de l'opération depuis les voies extérieures soit limitée.
- ✓ Les Parcs Résidentiels de Loisirs, les résidences de tourisme et les villages de vacances et leurs équipements, à condition d'assurer l'insertion des équipements et bâtiments collectifs et de limiter l'impact visuel des constructions.
- ✓ Les constructions nouvelles à usage d'hébergement hôtelier à condition d'assurer l'insertion des bâtiments et de limiter l'impact visuel des constructions. Ces constructions nouvelles ne doivent pas être exposées au risque fort ou très fort de feux de forêt.
- ✓ Les constructions nouvelles à usages de bureaux, commerces et entrepôts (tels que locaux professionnels, d'accueil du public, d'entreposage, bureaux, bâtiments annexes,...) s'ils sont directement liés à l'activité touristique ou de loisirs autorisées et à condition de ne pas porter atteinte au site ainsi que les équipements à usage collectif nécessaires aux besoins du personnel des établissements autorisés dans la zone. Ces constructions nouvelles ne doivent pas être exposées au risque fort ou très fort de feux de forêt.
- ✓ Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des constructions ou installations autorisées dans la zone, – les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants. Ces constructions nouvelles ne doivent pas être exposées au risque fort ou très fort de feux de forêt.
- ✓ Les aménagements nécessaires à l'entretien des espaces naturels et boisés, à la réalisation ou à la réfection de cheminements piétonniers et cyclistes, ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition de ne pas porter atteinte au site.
- ✓ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte aux sites.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.421.23 du Code de l'Urbanisme, à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

Prescription relative au risque de feux de forêt

Les opérations d'aménagement réalisées sur l'ensemble de la zone ou par tranches soumises à un aléa fort à très fort, seront créées sous réserve de disposer d'une bande inconstructible de 12 m minimum entre les constructions et l'espace forestier. Celle-ci devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 m minimum.

Prescription relative au risque retrait-gonflement des argiles

Dans les zones concernées par le risque de retrait-gonflement des argiles, des dispositions constructives adaptées seront recommandées, ainsi que la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G11 – G12 pour les projets plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

Section II – Conditions d'occupation du sol

Article AU_L 3 – Accès et voirie

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic. Ainsi, les accès directs aux routes départementales, sont interdits s'il existe une possibilité d'accéder par une autre voie. En l'absence d'une telle possibilité, une construction nouvelle, si elle a pour effet d'augmenter le trafic au droit de l'accès ou si elle nécessite un accès nouveau, ne pourra être autorisée qu'avec l'accord du gestionnaire de la voie, sur les caractéristiques de cet accès.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Prescription relative au risque feux de forêt :

Dans les zones d'aléa fort à très fort, le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours.

Article AU_L 4 – Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public ou toute installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

➤ Eaux usées :

Au sein du bourg, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est obligatoire.

En ce qui concerne le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, une autorisation particulière sera effectuée auprès du service d'assainissement du secteur.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur concernant l'assainissement non collectif (schéma communal d'assainissement avec carte d'aptitude des sols et arrêtés du 7 mars 2012 et 27 avril 2012 qui modifient les dispositions relatives aux installations d'assainissement non collectif).

➤ Eaux pluviales :

Pour les secteurs inclus dans des périmètres de protection des captages, les prescriptions de l'article 6 des Dispositions Générales du règlement devront être respectées.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront en priorité recyclées ou, à défaut, infiltrées dans le sol.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent des eaux pluviales sera dirigé dans le réseau collecteur d'eaux pluviales s'il existe, ou vers le fossé, le caniveau, le milieu naturel prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Le raccordement des eaux pluviales au réseau collecteur d'eaux pluviales est obligatoire lorsque celui-ci existe.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

3 - Autres réseaux :

Tous les branchements et raccordements divers des constructions et installations seront souterrains, si les conditions techniques le permettent et selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire.

Article AU_L 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AU_L 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en retrait de l'alignement des voies existantes.

Le retrait est fixé à :

- 10 mètres de l'emprise des routes départementales,
- 5 mètres minimum de l'emprise des autres voies.

Cette règle ne s'applique pas dans les zones :

- En cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie
- Pour les extensions des bâtiments et des annexes existants et les piscines

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article AU_L 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 3 mètres minimum de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau potable et d'assainissement, peuvent déroger à cette règle.

Prescription relative au risque feux de forêt

Dans les zones d'aléa fort et très fort, toute construction doit être implantée à une distance de 12 m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace boisé. Cette limite est ramenée à 6 m au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace libre collectif, large de 6 m minimum le long de ces limites.

Article AU_L 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AU_L 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article AU_L 10 – Hauteur des constructions

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règles pour les constructions nouvelles

La hauteur d'une construction à usage d'habitation est fixée à 6 mètres.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, etc.

Article AU_L 11 – Aspect extérieur

1 - Généralités :

Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

Les installations, les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs volumes, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux et cohérent.

Les constructions et installations doivent s'intégrer aux paysages naturels et bâtis environnants.

Toute référence à une expression architecturale d'une autre région est interdite.

Implantation et terrassement :

- L'implantation des constructions sera étudiée en tenant compte de la topographie du terrain.
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel ou en minimiseront les modifications.
- En l'absence de relief marqué, les constructions enterrées générant des effets de butte ou de tranchée sont interdites

Toitures :

L'aspect extérieur s'harmonisera avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions traditionnelles dont les traits dominants sont :

- Des toitures généralement à plusieurs pentes (la pente devra être comprise entre 35 et 40 %),
- Des couvertures en matériaux de terre cuite ondulées (tuiles courbes) ou de tuiles plates de grand moule, dites de « Marseille ».

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Des adaptations pourront notamment être admises :

- Dans le cas de constructions à usage d'habitation de style contemporain, faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ;
- Pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables (emploi de matériaux translucides, panneaux solaires...) et de matériaux permettant des économies d'énergie (mise en œuvre de toits végétalisés).

Façades :

Les finitions aux ciments gris sont interdites. Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vu d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). Le bois et le verre pourront être intégrés dans les constructions.

Clôtures :

Les clôtures seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique.

La hauteur de la clôture pourra être composée d'un mur bahut de 0.60 mètres maximum, le tout surmonté de bois ou piquet métal, d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale composée d'essences locales variées). La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser

1,80 mètre. En limite séparative, les clôtures devront également, si elles existent, une hauteur de 1,80 mètre.

Les annexes :

Les annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales.

Prescription relative au risque de feux de forêt (zones d'aléa fort à très fort) :

- Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive),
- Au sein des terrains privés bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

Article AU_L 12 – Stationnement des véhicules

La réalisation d'aires de stationnement, conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol doit être assurée en dehors des voies publiques et au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous :

- ✓ Gîtes ruraux : 1 place de stationnement par chambre.
- ✓ Établissements destinés à accueillir du public et hébergement touristique : Le nombre de places nécessaires sera examiné au cas par cas en fonction de la capacité d'accueil des installations.

Article AU_L 13 – Espaces libres - Plantations

Les plantations existantes seront majoritairement conservées. Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devront être réalisées avec des essences locales variées. Une liste d'essences végétales adaptées au territoire est jointe en annexe du présent règlement (cf. TITRE VI – ANNEXE) pour le choix des essences dites locales.

Prescription relative au risque de feux de forêt

Pour les opérations d'ensemble soumises à un aléa feux de forêt fort et très fort, le recul par rapport à l'espace boisé devra être accessible pour les véhicules de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

Section III – Possibilité maximum d'occupation du sol

Article AU_L 14 – Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Disposition applicables en zone AUx

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUx 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation non liées à l'entreprise ou à la fonction de gardiennage.
- ✓ Les constructions à usage de groupement d'habitations
- ✓ L'ouverture et l'exploitation des carrières
- ✓ Les parcs d'attraction
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol
- ✓ Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules

Article AUx 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- Les installations classées devront respecter la réglementation en vigueur et prendre en compte la proximité des habitations.

Prescription relative au risque de feux de forêt

Les opérations d'aménagement réalisées sur l'ensemble de la zone ou par tranches soumises à un aléa fort à très fort, seront créées sous réserve de disposer d'une bande inconstructible de 12 m minimum entre les constructions et l'espace forestier. Celle-ci devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 m minimum.

Prescription relative au risque retrait-gonflement des argiles

Dans les zones concernées par le risque de retrait-gonflement des argiles, des dispositions constructives adaptées seront recommandées, ainsi que la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G11 – G12 pour les projets plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

Section II – Conditions d'occupation du sol

Article AUx 3 – Accès et voirie

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic. Ainsi, les accès directs aux routes départementales, sont interdits s'il existe une possibilité d'accéder par une autre voie. En l'absence d'une telle possibilité, une construction nouvelle, si elle a pour effet d'augmenter le trafic au droit de l'accès ou si elle nécessite un accès nouveau, ne pourra être autorisée qu'avec l'accord du gestionnaire de la voie, sur les caractéristiques de cet accès.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Prescription relative au risque feux de forêt :

Dans les zones d'aléa fort à très fort, le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours.

Article AUx 4 – Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public ou toute installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

➤ Eaux usées :

Au sein du bourg, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est obligatoire.

En ce qui concerne le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, une autorisation particulière sera effectuée auprès du service d'assainissement du secteur.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur concernant l'assainissement non collectif (schéma communal d'assainissement avec carte d'aptitude des sols et arrêtés du 7 mars 2012 et 27 avril 2012 qui modifient les dispositions relatives aux installations d'assainissement non collectif).

➤ Eaux pluviales :

Pour les secteurs inclus dans des périmètres de protection des captages, les prescriptions de l'article 6 des Dispositions Générales du règlement devront être respectées.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront en priorité recyclées ou, à défaut, infiltrées dans le sol.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent des eaux pluviales sera dirigé dans le réseau collecteur d'eaux pluviales s'il existe, ou vers le fossé, le caniveau, le milieu naturel prévu à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Le raccordement des eaux pluviales au réseau collecteur d'eaux pluviales est obligatoire lorsque celui-ci existe.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

3 - Autres réseaux :

Tous les branchements et raccordements divers des constructions et installations seront souterrains, si les conditions techniques le permettent et selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire.

Article AUx 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AUx 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en retrait de l'alignement des voies existantes.

Le retrait est fixé à :

- 10 mètres de l'emprise des routes départementales,
- 5 mètres minimum de l'emprise des autres voies.
- les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'installations directement liées aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

Article AUx 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter à 15 mètres des limites séparatives.

Prescription relative au risque feux de forêt

Dans les zones d'aléa fort et très fort, toute construction doit être implantée à une distance de 12 m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace boisé. Cette limite est ramenée à 6 m au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace libre collectif, large de 6 m minimum le long de ces limites.

Article AUx 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AUx 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article AUx 10 – Hauteur des constructions

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règles pour les constructions nouvelles

La hauteur d'une construction à usage d'habitation est fixée à 6 mètres.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, *etc.*

Article AUx 11 – Aspect extérieur

1 - Généralités :

Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

Les installations, les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs volumes, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux et cohérent.

Les constructions et installations doivent s'intégrer aux paysages naturels et bâtis environnants.

Toute référence à une expression architecturale d'une autre région est interdite.

Implantation et terrassement :

- L'implantation des constructions sera étudiée en tenant compte de la topographie du terrain.
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel ou en minimiseront les modifications.
- En l'absence de relief marqué, les constructions enterrées générant des effets de butte ou de tranchée sont interdites

Toitures :

L'aspect extérieur s'harmonisera avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions traditionnelles dont les traits dominants sont :

- Des toitures généralement à plusieurs pentes (la pente devra être comprise entre 35 et 40 %),
- Des couvertures en matériaux de terre cuite ondulées (tuiles courbes) ou de tuiles plates de grand moule, dites de « Marseille ».

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Des adaptations pourront notamment être admises :

- Dans le cas de constructions à usage d'habitation de style contemporain, faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ;

- Pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables (emploi de matériaux translucides, panneaux solaires...) et de matériaux permettant des économies d'énergie (mise en œuvre de toits végétalisés).

Façades :

Les finitions aux ciments gris sont interdites. Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). Le bois et le verre pourront être intégrés dans les constructions.

Clôtures :

Les clôtures seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique.

La hauteur de la clôture pourra être composée d'un mur bahut de 0.60 mètres maximum, le tout surmonté de bois ou piquet métal, d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale composée d'essences locales variées). La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre. En limite séparative, les clôtures devront également, si elles existent, une hauteur de 1,80 mètre.

Les annexes :

Les annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales.

Prescription relative au risque de feux de forêt (zones d'aléa fort à très fort) :

- *Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive),*
- *Au sein des terrains privés bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.*

Article AUx 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors de voies publiques.

Article AUx 13 – Espaces libres - Plantations

Les plantations existantes seront majoritairement conservées. Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devront être réalisées avec des essences locales variées. Une liste d'essences végétales adaptées au territoire est jointe en annexe du présent règlement (cf. TITRE VI – ANNEXE) pour le choix des essences dites locales.

Sur chaque unité foncière privative, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement seront plantées.

Des rideaux végétaux pourront être réalisés le long des voiries.

Prescription relative au risque de feux de forêt

Pour les opérations d'ensemble soumises à un aléa feux de forêt fort et très fort, le recul par rapport à l'espace boisé devra être accessible pour les véhicules de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu

inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

Section III – Possibilité maximum d'occupation du sol

Article AUx 14 – Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0

(zone à urbaniser à long terme, à vocation principale d'habitat)

Caractère et vocation de la zone

zone à vocation principale d'habitat à urbaniser à long terme, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à ces zones à condition que :

- 75% de la zone Aub soit déjà construite pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU01,
- 100% de la zone AUb soit construite et que 75% de la zone AU01 soit déjà construite pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU02.

Une modification simplifiée du PLU, avec mise en place d'un règlement adapté à la vocation de la zone sera effectué pour l'ouverture à l'urbanisation.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU0 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

A l'exclusion des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public et des constructions ou réalisations d'installations nécessaires au fonctionnement du service public, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Article AU0 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée au respect des préconisations des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Section II – Conditions d'occupation du sol

Article AU0 3 – Accès et voirie

Non réglementé.

Article AU0 4 – Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article AU0 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AU0 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article AU0 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée en limite séparative ou en retrait de l'alignement.

Article AU0 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AU0 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article AU0 10 – Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article AU0 11 – Aspect extérieur

Non réglementé.

Article AU0 12 – Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article AU0 13 – Espaces libres - Plantations

Non réglementé.

Section III – Possibilité maximum d'occupation du sol**Article AU0 14 – Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone

Comme le définit l'article R 123-7 du Code de l'Urbanisme, les zones agricoles ou « zones A » sont les secteurs de la commune, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend :

La zone A : zone agricole à protéger

Zone agricole équipée ou non, à protéger afin de préserver l'espace agricole et de ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension, au regroupement et à la modernisation des exploitations. Sa vocation est exclusivement agricole.

Seules sont autorisées dans cette zone, les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A1 : zone agricole de constructibilité limitée, concernant les constructions des non agriculteurs

La zone A1 correspond aux secteurs à dominante agricole où sont présentes des constructions isolées, disséminées dans l'espace rural, dont des airials.

A la différence de la zone A, la zone A1 autorise des extensions ou des annexes pour les constructions existantes des non agriculteurs.

La zone A2 : zone agricole de constructibilité limitée, concernant les constructions des agriculteurs

La zone A2 correspond aux secteurs à dominante agricole où sont présentes des constructions isolées, disséminées dans l'espace rural, dont des airials.

A la différence de la zone A1, la zone A2 autorise des extensions ou des annexes pour les constructions existantes (à usage d'habitation ou à usage agricole) des agriculteurs.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exclusion des constructions et installations nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public, aux équipements d'intérêt général et à l'exploitation agricole.

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone A :

Sont admis:

- une diversification de l'activité agricole vers de l'agrotourisme,
- le changement de destination des bâtiments agricoles pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU (conformément à l'article R-123-12-2 du Code de l'Urbanisme), à condition que les constructions soient destinées à un usage autorisé au sein de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol,
- les infrastructures à conditions qu'elles soient nécessaires à l'irrigation.

Dans la zone A1 :

Sont admis :

- l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher ou la transformation des locaux à usage d'habitation existants à condition qu'il ne soit pas créé un logement supplémentaire et qu'ils soient desservis par les réseaux,
- la reconstruction à l'identique sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale
- les annexes liés à l'habitation,
- l'aménagement des constructions dont il reste l'essentiel des murs porteurs
- le changement de destination des bâtiments agricoles pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU (conformément à l'article R-123-12-2 du Code de l'Urbanisme), à condition que les constructions soient destinées à un usage autorisé au sein de la zone. Par contre leur extension future est interdite,
- les infrastructures à conditions qu'elles soient nécessaires à l'irrigation.

Dans la zone A2 :

Sont admis :

- l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher ou la transformation des locaux à usage d'habitation existants à condition qu'il ne soit pas créé un logement supplémentaire et qu'ils soient desservis par les réseaux,
- la reconstruction à l'identique sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale
- les annexes liés à l'habitation,
- l'aménagement des constructions dont il reste l'essentiel des murs porteurs
- le changement de destination des bâtiments agricoles pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU (conformément à l'article R-123-12-2 du Code de l'Urbanisme), à condition que les constructions soient destinées à un usage autorisé au sein de la zone. Par contre leur extension future est interdite,
- les infrastructures à conditions qu'elles soient nécessaires à l'irrigation,
- les constructions à usage agricole nécessaires à l'exploitation.

Prescription relative au risque de feux de forêt

Les opérations d'aménagement réalisées sur l'ensemble de la zone ou par tranches et soumises à un aléa fort à très fort, seront créées sous réserve de disposer d'une bande inconstructible de 12 m minimum entre les constructions et l'espace forestier. Celle-ci devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 m minimum.

Section II – Conditions d'occupation du sol

Article A 3 – Accès et voirie

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic. Ainsi, les accès directs aux routes départementales, sont interdits s'il existe une possibilité d'accéder par une autre voie. En l'absence d'une telle possibilité, une construction nouvelle, si elle a pour effet d'augmenter le trafic au droit de l'accès ou si elle nécessite un accès nouveau, ne pourra être autorisée qu'avec l'accord du gestionnaire de la voie, sur les caractéristiques de cet accès.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Prescription relative au risque feux de forêt :

Dans les zones d'aléa fort à très fort, le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours.

Article A 4 – Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

➤ Eaux usées :

Au sein du bourg, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est obligatoire.

En ce qui concerne le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, une autorisation particulière sera effectuée auprès du service d'assainissement du secteur (des prescriptions techniques adaptées à la demande pourront être demandées).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur concernant l'assainissement non collectif (schéma communal d'assainissement avec carte d'aptitude des sols et arrêtés du 7 mars 2012 et 27 avril 2012 qui modifient les dispositions relatives aux installations d'assainissement non collectif).

➤ Eaux pluviales :

Pour les secteurs inclus dans des périmètres de protection des captages, les prescriptions de l'article 6 des Dispositions Générales du règlement devront être respectées.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront en priorité recyclées ou, à défaut, infiltrées dans le sol.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent des eaux pluviales sera dirigé dans le réseau collecteur d'eaux pluviales s'il existe, ou vers le fossé, le caniveau, le milieu naturel prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Le raccordement des eaux pluviales au réseau collecteur d'eaux pluviales est obligatoire lorsque celui-ci existe.

Les récupérateurs d'eau sont autorisés.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

3 - Autres réseaux :

Tous les branchements et raccordements divers des constructions et installations seront souterrains, si les conditions techniques le permettent et selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire.

Article A 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et les installations doivent être édifiées à une distance au moins égale à :

- 75 mètres minimum de l'axe des routes départementales classées à grande circulation (RD655 et RD8).
- En dehors de ces secteurs, les constructions et les installations doivent être édifiées à 5 mètres minimum de l'emprise existante ou projetée de la chaussée,
- 20 mètres minimum de l'emprise existante des routes départementales,
- 10 mètres minimum de l'emprise des voies communales existantes et chemins ruraux sans dépasser 20 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées en cas d'extension d'une construction existante, il pourra être exigé un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant.

Dans tous les cas, le gestionnaire de la voirie devra être obligatoirement consulté.

Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations polluantes, nuisibles ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 200 mètres des zones U et AU à usage d'habitation.

Les constructions seront implantées à au moins 15 mètres des ruisseaux et des cours d'eau. Les infrastructures liées à l'irrigation ayant un moteur non thermique sont exemptées de ce recul de 15 mètres.

Les autres constructions devront être implantées à 10 mètres minimum de la limite séparative.

Prescription relative au risque feux de forêt

Dans les zones d'aléa fort à très fort, toute construction doit être implantée à une distance de 12 m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace boisé. Cette limite est ramenée à 6 m au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace libre collectif, large de 6 m minimum le long de ces limites.

Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 – Hauteur des constructions

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 8 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments agricoles,
- 6 mètres pour les autres constructions.

3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- En cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant,
- En raison d'exigences techniques, pour les ouvrages et éléments nécessaires au fonctionnement des activités agricoles (silos, cuves, etc.)
- En raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.
- En cas de création de bâtiments liés à la valorisation des sols et sous-sols.

Article A 11 – Aspect extérieur

1 - Généralités :

Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs volumes, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux et cohérent.

Les constructions et installations doivent s'intégrer aux paysages naturels et bâtis environnants.

Les constructions nouvelles à usage agricole ne pourront être admises que sous réserve d'une recherche particulière d'intégration du bâtiment dans le paysage, en particulier par la localisation de la construction, le choix des matériaux et des teintes.

Les constructions traditionnelles existantes devront être restaurées, modifiées en respectant leur caractère architectural d'origine.

Toute référence à une expression architecturale d'une autre région est interdite.

Clôtures :

Les clôtures seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique.

La hauteur de la clôture pourra être composée d'un mur bahut de 0.60 mètres maximum, le tout surmonté de bois ou piquet métal, d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale composée d'essences locales variées). La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre. En limite séparative, les clôtures devront également, si elles existent, une hauteur de 1,80 mètre.

En zone A et A1 :

Seules sont autorisées les clôtures de type agricoles perméables à la faune sauvage (clôtures trois files sur poteaux bois ou clôtures végétales).

➤ Restauration ou modification de bâtiments existants :

- Le projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine,
- Les annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien et auront de préférence un caractère mineur,

Un nuancier de couleurs pour les façades des bâtiments anciens à réhabiliter est joint en annexes (cf. TITRE VI – ANNEXE).

Prescription relative au risque de feux de forêt (zones d'aléa fort à très fort)

- *Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive),*
- *Au sein des terrains privatifs bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.*

Article A 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13 – Espaces libres - Plantations

Non réglementé.

Section III – Possibilité maximum d'occupation du sol

Article A 14 – Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone

Elle comprend :

La zone N : zone naturelle et forestière de protection absolue

Zone naturelle, strictement inconstructible, à protéger en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt; notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de l'existence d'exploitation forestière,
- de son caractère d'espaces naturels.

La zone N1 : zone naturelle de constructibilité limitée

La zone N1 correspond aux secteurs à dominante naturelle où sont présentes des constructions isolées, disséminées dans l'espace rural, dont des airials.

A la différence de la zone N, la zone N1 autorise des extensions ou des annexes pour les constructions existantes.

La zone Nc : zone naturelle réservée à l'exploitation de carrières

Zone dans laquelle sont autorisées les installations nécessaires au fonctionnement de cette exploitation.

La zone NL : zone naturelle réservée aux équipements et aux activités touristiques, sportives et de loisirs

La zone NL est un secteur où la constructibilité est très limitée. Seules sont autorisées les installations nécessaires aux services publics ou strictement nécessaires aux activités de sport, de loisirs et de tourisme,

La zone Npe : zone naturelle réservée aux équipements permettant la production d'énergie renouvelable

Le secteur correspond à l'emprise foncière du parc solaire photovoltaïque du lieu-dit « Montagne ». Seules sont autorisées dans cette zone, les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation et à la production d'énergie renouvelable, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations des sols sont interdites à l'exception des installations et constructions soumises à des conditions particulières et listées à l'article N2. Sont interdites par ailleurs toute occupation ou utilisation des sols liés à l'exploitation ou au traitement des déchets.

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions dans la zone N, les affouillements et les exhaussements de sol.

Sont admis:

Dans la zone N1 :

- l'extension limitée à hauteur de 30 % de la surface de plancher existante ou à concurrence de 200 m² ou la transformation de locaux à usage d'habitation existants à condition qu'il ne soit pas créé un logement supplémentaire et qu'ils soient desservis par les réseaux
- la reconstruction à l'identique sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale
- les annexes liés à l'habitation
- l'aménagement des constructions dont il reste l'essentiel des murs porteurs.
- le changement de destination des bâtiments ayant un intérêt patrimonial ou architectural, à condition que les constructions soient destinées à un usage autorisé au sein de la zone,
- les infrastructures à conditions qu'elles soient nécessaires à l'irrigation.

Dans la zone Nc :

- Les constructions directement liées à l'exploitation de la carrière,
- Les constructions à usage d'habitation destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité considérée.

Dans la zone NL :

- les modifications des constructions existantes, les installations nouvelles nécessaires au fonctionnement et à la gestion des activités de loisirs, de tourisme
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement, la surveillance et le gardiennage des installations de la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Dans la zone Npe :

- Les constructions ou installations directement liées à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque ou des énergies renouvelables,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Section II – Conditions d'occupation du sol

Article N 3 – Accès et voirie

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic. Ainsi, les accès directs aux routes départementales, sont interdits s'il existe une possibilité d'accéder par une autre voie. En l'absence d'une telle possibilité, une construction nouvelle, si elle a pour effet d'augmenter le trafic au droit de l'accès ou si elle nécessite un accès nouveau, ne pourra être autorisée qu'avec l'accord du gestionnaire de la voie, sur les caractéristiques de cet accès.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Prescription relative au risque feux de forêt :

Dans les zones d'aléa fort et très fort, le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours.

Article N 4 – Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2 - Assainissement :

➤ Eaux usées :

Au sein du bourg, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est obligatoire.

En ce qui concerne le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, une autorisation particulière sera effectuée auprès du service d'assainissement du secteur (des prescriptions techniques adaptées à la demande pourront être demandées).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur concernant l'assainissement non collectif (schéma communal d'assainissement avec carte d'aptitude des sols et arrêtés du 7 mars 2012 et 27 avril 2012 qui modifient les dispositions relatives aux installations d'assainissement non collectif).

➤ Eaux pluviales :

Pour les secteurs inclus dans des périmètres de protection des captages, les prescriptions de l'article 6 des Dispositions Générales du règlement devront être respectées.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront en priorité recyclées ou, à défaut, infiltrées dans le sol.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent des eaux pluviales sera dirigé dans le réseau collecteur d'eaux pluviales s'il existe, ou vers le fossé, le caniveau, le milieu naturel prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Le raccordement des eaux pluviales au réseau collecteur d'eaux pluviales est obligatoire lorsque celui-ci existe.

Les récupérateurs d'eau sont autorisés.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

3 - Autres réseaux :

Tous les branchements et raccordements divers des constructions et installations seront souterrains, si les conditions techniques le permettent et selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire.

Article N 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et les installations doivent être édifiées à une distance au moins égale à :

- 75 mètres de l'axe des routes départementales classées à grande circulation (RD655 et RD8),
- 20 mètres par rapport à l'emprise des routes départementales,
- 10 mètres de l'emprise des voies communales et chemins ruraux sans dépasser 20 mètres.

Dans tous les cas, le gestionnaire de la voirie devra être obligatoirement consulté.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public et pour la zone Npe.

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations polluantes, nuisibles ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 200 mètres des zones U et AU à usage d'habitation.

Les constructions seront implantées à au moins 15 mètres des ruisseaux et des cours d'eau. Les infrastructures liées à l'irrigation ayant un moteur non thermique sont exemptées de ce recul de 15 mètres.

Les autres constructions devront être implantées à 10 mètres minimum de la limite séparative.

Prescription relative au risque feux de forêt

Dans les zones d'aléa fort à très fort, toute construction doit être implantée à une distance de 12 m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace boisé. Cette limite est ramenée à 6 m au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace libre collectif, large de 6 m minimum le long de ces limites.

Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article N 10 – Hauteur des constructions

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres pour l'ensemble des constructions autorisées.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- En cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant,
- En raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif,
- En cas de création de bâtiments liés à la valorisation des sols et sous-sols.

Article N 11 – Aspect extérieur

Généralités :

Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

De par sa taille, son implantation, sa volumétrie et son aspect, le projet doit s'intégrer dans son environnement.

En cas de travaux sur un bâtiment existant, le plus grand soin sera apporté à la qualité des matériaux mis en œuvre afin de ne pas compromettre la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment. Les ouvertures et les volumes devront s'inspirer de ceux du bâtiment d'origine et de l'architecture traditionnelle locale.

Clôtures :

Les clôtures seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique. La hauteur de la clôture pourra être composée d'un mur bahut de 0.60 mètre maximum, le tout surmonté de bois ou piquet métal, d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale composée d'essences locales variées). La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

En limite séparative, les clôtures auront également, si elles existent, une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les annexes :

Les annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales. Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels.

➤ Restauration ou modification de bâtiments existants :

- Le projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine,
- Les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien et auront de préférence un caractère mineur,

Un nuancier de couleurs pour les façades des bâtiments anciens à réhabiliter est joint en annexes (cf. TITRE VI – ANNEXE).

Article N 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans la zone NL :

Pour les installations à usage d'activités touristiques et de loisirs, il devra être prévu les stationnements pour le personnel, les visiteurs, les véhicules de livraison et de service.

Article N 13 – Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Section III – Possibilité maximum d'occupation du sol

Article N 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.