

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNES DE XAINTRAILLES

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

Tampon de la Communauté de Communes	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc

Etienne BADIANE
56, avenue des Minimes
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

PRESCRIPTION DU PLU	29 Janvier 2014
---------------------	-----------------

DEBAT SUR LE PADD	06 Mai 2015
-------------------	-------------

ARRET DU PLU	12 Avril 2017
--------------	---------------

ENQUETE PUBLIQUE	Du 25 Octobre 2017 au 24 Novembre 2017
------------------	---

APPROBATION DU PLU	28 Mars 2018
--------------------	--------------

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	4
ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION	5
ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	5
ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE 4 DELIMITATIONS PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE	5
ARTICLE 5 ADAPTATIONS MINEURES	5
ARTICLE 6 LES CLOTURES.....	5
ARTICLE 7 LES DEMOLITIONS.....	6
ARTICLE 8 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	6
ARTICLE 9 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE	6
ARTICLE 10 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS	6
ARTICLE 11 RAPPELS GENERAUX	6
 REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua	7
ARTICLE Ua1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	8
ARTICLE Ua2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	8
ARTICLE Ua3 ACCES ET VOIRIE	8
ARTICLE Ua4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	9
ARTICLE Ua6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.....	9
ARTICLE Ua7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	10
ARTICLE Ua8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	10
ARTICLE Ua9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	10
ARTICLE Ua10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	10
ARTICLE Ua11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	10
ARTICLE Ua12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	11
ARTICLE Ua13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS.....	11
ARTICLE Ua14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	11
ARTICLE Ua15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	11
ARTICLE Ua16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	12
 REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub	13
ARTICLE Ub1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	14
ARTICLE Ub2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	14
ARTICLE Ub3 ACCES ET VOIRIE	15
ARTICLE Ub4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	15
ARTICLE Ub5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	15
ARTICLE Ub6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.....	15
ARTICLE Ub7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	16

ARTICLE Ub8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	16
ARTICLE Ub9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	16
ARTICLE Ub10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	16
ARTICLE Ub11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	16
ARTICLE Ub12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	17
ARTICLE Ub13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS	17
ARTICLE Ub14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	18
ARTICLE Ub15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	18
ARTICLE Ub16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	18

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc19

ARTICLE Uc1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	20
ARTICLE Uc2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	20
ARTICLE Uc3 ACCES ET VOIRIE.....	21
ARTICLE Uc4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	21
ARTICLE Uc5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	21
ARTICLE Uc6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES	21
ARTICLE Uc7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	22
ARTICLE Uc8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	22
ARTICLE Uc9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	22
ARTICLE Uc10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	22
ARTICLE Uc11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	22
ARTICLE Uc12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	23
ARTICLE Uc13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS	23
ARTICLE Uc14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	24
ARTICLE Uc15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	24
ARTICLE Uc16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	24

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL25

ARTICLE UL1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	26
ARTICLE UL2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	26
ARTICLE UL3 ACCES ET VOIRIE	26
ARTICLE UL4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	27
ARTICLE UL5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	27
ARTICLE UL6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES	27
ARTICLE UL7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	27
ARTICLE UL8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	27
ARTICLE UL9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	27
ARTICLE UL10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	28

ARTICLE UL11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	28
ARTICLE UL12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	28
ARTICLE UL13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS	28
ARTICLE UL14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	28
ARTICLE UL15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	28
ARTICLE UL16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	28

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux29

ARTICLE Ux1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	30
ARTICLE Ux3 ACCES ET VOIRIE.....	30
ARTICLE Ux4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	31
ARTICLE Ux5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	31
ARTICLE Ux6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES	31
ARTICLE Ux7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	31
ARTICLE Ux8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	32
ARTICLE Ux9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	32
ARTICLE Ux10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	32
ARTICLE Ux11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	32
ARTICLE Ux12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	32
ARTICLE Ux13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS	32
ARTICLE Ux14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	32
ARTICLE Ux15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	32
ARTICLE Ux16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	32

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU.....33

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A35

ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :.....	36
ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	36
ARTICLE A4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	38
ARTICLE A5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	38
ARTICLE A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES	38
ARTICLE A7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	39
ARTICLE A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	39
ARTICLE A9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	39
ARTICLE A10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	39
ARTICLE A11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	39
ARTICLE A12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	40
ARTICLE A13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS.....	40
ARTICLE A14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	40
ARTICLE A15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	40

ARTICLE A16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	40
--	----

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N41

ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	42
ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	42
ARTICLE N3 ACCES ET VOIRIE	44
ARTICLE N4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	44
ARTICLE N5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	44
ARTICLE N6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.....	44
ARTICLE N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	45
ARTICLE N8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	45
ARTICLE N9 EMPRISE AU SOL	45
ARTICLE N10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	45
ARTICLE N11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	46
ARTICLE N13 STATIONNEMENT DES VEHICULES	46
ARTICLE N13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS	46
ARTICLE N14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).....	46
ARTICLE N15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	46
ARTICLE N16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	46

ANNEXE – PALETTE DE TEINTES A UTILISER50

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Xaintrailles.

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27 du Code de l'Urbanisme.
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan.
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU.
- les dispositions du Code du Patrimoine relatives aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive.
- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Ua, Ub et Uc).
- des zones à urbaniser (2AU).
- des zones agricoles (A et Ap).
- des zones naturelles (N et Nj).
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées.
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la collectivité est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement.

ARTICLE 4 DELIMITATIONS PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Le PLU identifie et localise les éléments et secteurs de paysage à protéger ou à mettre en valeur. En référence au code de l'Urbanisme, le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection».

A l'intérieur de ces périmètres, en référence au code de l'urbanisme, tous travaux sur un élément identifié sont soumis à une déclaration préalable.

ARTICLE 5 ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 6 LES CLOTURES

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal sauf les ouvrages nécessaires à l'activité agricole et forestière.

ARTICLE 7 LES DEMOLITIONS

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 8 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

ARTICLE 9 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.

ARTICLE 10 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisés nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Est également autorisé, sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 11 RAPPELS GENERAUX

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit de toutes lignes d'au moins 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

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

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ua ou 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.

Cette zone correspond à la partie la plus ancienne du bourg où des prescriptions architecturales sont adaptées au maintien de la qualité du site.

ARTICLE Ua1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage industriel et agricole.
- Les constructions à usage commercial ou artisanal soumises à la législation des installations classées sous réserve des dispositions de l'article Ua2.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravanning, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les constructions légères de loisirs.

ARTICLE Ua2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Cas d'exemption :

Les constructions, aménagements et installations liés à la réalisation et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sans tenir compte des dispositions édictées par le règlement de chaque zone.

Occupations et utilisations du sol soumises à des servitudes d'utilité publique

La commune dispose d'un monument historique dans le centre-bourg. L'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine devra être obtenu pour toutes les constructions nouvelles à édifier dans le centre ancien.

Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles, ainsi que la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G11-G12 pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

Occupations soumises à des conditions particulières :

- Les activités artisanale et commerciale à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- Les aires de jeux à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions, à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE Ua3 ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies publiques et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers de la voie.

Les accès doivent participer à la qualité globale de l'opération, tant pour le paysage que pour son fonctionnement interne et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation.

Le tracé des rues et places exprimera leur intégration aux lieux en tenant compte des contraintes naturelles du site. Leurs profils et leurs gabarits seront étudiés en fonction de leurs usages.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Il y aura lieu de ne pas sur dimensionner les largeurs de voie et de tenir compte, le cas échéant du partage de l'espace entre piétons, cycles et véhicules à moteur.

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

ARTICLE Ua4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public est obligatoire en respectant les caractéristiques du réseau.

Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

ARTICLE Ua5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE Ua6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Règles générales

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à 2 mètres minimum du domaine public ou privé de la commune.

Exceptions :

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'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle.
- en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE Ua7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative si la hauteur maximum n'excède pas la hauteur des constructions avoisinantes.

Le bassin des piscines sera implanté à 2 mètres minimum de toutes les limites séparatives.

Toute construction devra également être implantée à 15 mètres minimum en limite des parcelles cultivées (ou cultivables) en vigne ou en arboriculture (traitements phytosanitaires)

ARTICLE Ua8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE Ua9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ua10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps à claire voie, acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

2 – Règle

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 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 Ua11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Le règlement distingue les constructions neuves et les rénovations des bâtiments remarquables à protéger.

1 – Dispositions applicables aux constructions neuves et aux rénovations:

L'objectif est d'harmoniser l'architecture des constructions avec l'environnement architectural et paysager en se référant aux maisons et aux dépendances qui contribuent à l'identité des lieux.

L'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine devra être obtenu pour toutes les constructions nouvelles à édifier dans le centre ancien.

Toitures :

Les couvertures des constructions seront de la couleur naturelle de la terre cuite ou bien dans les tons vieillis. Les couvertures des toitures seront en tuiles canal ou romanes.

Les toitures devront être réalisées avec plusieurs pans (la pente devra se situer entre 30 et 45%).

Façades :

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux (brique creuse, bloc béton...) fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

La teinte des façades devra se conformer au nuancier disponible en Mairie et annexé au règlement.

Les menuiseries :

Les menuiseries devront être en accord avec l'architecture et l'époque de construction du bâtiment, et seront en bois : volets battants en bois.

Les volets roulants avec caissons extérieurs sont interdits.

La teinte des menuiseries devra conformer au nuancier disponible en Mairie et annexé au règlement.

Cheminées :

Les souches de cheminées seront maçonnées et respecteront les proportions des souches traditionnelles.

Clôtures :

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

La clôture pourra être composée d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 mètre avec un couronnement, le tout surmonté d'un grillage ou d'une grille, celui-ci pourra être doublé d'une trame végétale composée d'essences locales, ou d'un muret avec couronnement d'une hauteur supérieure sans dépasser 1,80 mètre. En limite séparative les clôtures auront également, si elles existent, une hauteur maximale de 2 mètres.

Les annexes :

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

2- Dispositions applicables aux bâtiments remarquables à protéger :

La zone Ua dispose de bâtiments remarquables dont le château. Tout en veillant à la préservation de ces marqueurs identitaires, tous travaux devront conserver, respecter les caractéristiques architecturales et préserver les éléments d'origine dans toute restauration.

L'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine devra être obtenu pour toutes les constructions nouvelles et les rénovations dans le centre ancien.

ARTICLE Ua12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE Ua13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Afin de limiter les risques liés aux incendies, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

ARTICLE Ua14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE Ua15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront

non visibles depuis le domaine public, ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

ARTICLE Ua16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ub ou 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.

Cette zone correspond aux extensions du centre-bourg

ARTICLE Ub1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage industriel et agricole.
- Les constructions à usage commercial ou artisanales 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 affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.
- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les constructions légères de loisirs.

ARTICLE Ub2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Cas d'exemption :

Les constructions, aménagements et installations liés à la réalisation et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sans tenir compte des dispositions édictées par le règlement de chaque zone.

Occupations du sol soumises à des servitudes d'utilité publique :

Une partie de cette zone se trouve dans le périmètre du Monument Historique du centre bourg. L'avis conforme de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine devra être obtenu pour toutes les constructions nouvelles et les rénovations dans cette zone.

Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles, ainsi que la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G11-G12 pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

Occupations soumises à des conditions particulières:

Sont admis :

- Les activités artisanales, commerciales et industrielles à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- Les aires de jeux à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions, à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE Ub3 ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit proposer un minimum d'accès sur les voies publiques et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers de la voie.

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

La création des voies de desserte (si la circulation est organisée en double sens) devra s'accompagner de la création d'un piétonnier conforme à la réglementation en vigueur permettant la circulation des modes doux.

Le tracé des rues et places exprimera leur intégration aux lieux en tenant compte des contraintes naturelles du site. Leurs profils et leurs gabarits seront imposés en fonction de leurs usages.

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

Elles doivent permettre en outre, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Sur les voies privées, les aires intérieures et les espaces publics, les surfaces de revêtement routier seront limitées au strict nécessaire en s'attachant à préserver les sols anciens s'ils existent.

Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours, incendie, collecte des ordures ménagères...).

Pour toute création de voie nouvelle, quel que soit son statut, la collectivité peut exiger que son prolongement soit possible lors de la réalisation d'une opération contiguë, et/ou ultérieure, ou pour permettre le raccordement de deux voies.

ARTICLE Ub4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera exigé conformément à la législation en vigueur.

Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

ARTICLE Ub5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE Ub6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions devront être implantées à :

- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales

- 7 mètres minimum de l'axe des voiries communales

Toutefois, les clôtures doivent être implantées à l'alignement des voies avec possibilité d'un retrait pour l'accès principal.

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation ne s'applique qu'à l'une des voies.

Toute construction devra également être implantée à 15 mètres minimum en limite des parcelles cultivées (ou cultivables) en vigne ou en arboriculture (traitements phytosanitaires)

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les modifications ou la restauration des constructions existantes ;
- lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction ;
- en raison de la topographie des lieux.

ARTICLE Ub7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction à usage d'habitation et ses annexes doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

Les bassins des piscines seront implantés à 2 mètres minimum de toutes les limites séparatives.

ARTICLE Ub8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE Ub9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ub10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps à claire voie, acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

2 – Règle

La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant terrassement ou du niveau de la voirie est fixée à 7 mètres

Dans les secteurs présentant une unité esthétique, la hauteur peut être limitée à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

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 Ub11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 - Règles générales :

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé 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.

2 – Dispositions particulières aux constructions neuves :

Toitures :

Les couvertures des constructions seront de la couleur naturelle de la terre cuite ou bien dans les tons vieillis. Les couvertures des toitures seront en tuiles canal ou romanes.

Les toitures devront être réalisées avec plusieurs pans (la pente devra se situer entre 30 et 45%).

Façades :

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux (brique creuse, bloc béton...) fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

La teinte des façades devra se conformer au nuancier disponible en Mairie et annexé au règlement.

Les menuiseries :

Les menuiseries devront être en accord avec l'architecture et l'époque de construction du bâtiment, et seront en bois : volets battants en bois.

Les volets roulants avec caissons extérieurs sont interdits.

La teinte des menuiseries devra conformer au nuancier disponible en Mairie et annexé au règlement.

Cheminées :

Les souches de cheminées seront maçonnées et respecteront les proportions des souches traditionnelles.

Clôtures :

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

La clôture pourra être composée d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 mètre avec un couronnement, le tout surmonté d'un grillage ou d'une grille, celui-ci pourra être doublé d'une trame végétale composée d'essences locales, ou d'un muret avec couronnement d'une hauteur supérieure sans dépasser 1,80 mètre. En limite séparative les clôtures auront également, si elles existent, une hauteur maximale de 2 mètres.

Les annexes :

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

ARTICLE Ub12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement correspondant au besoin des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ub13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et gazonné, de préférence avec des essences locales et variées.

Prévention des incendies :

Afin de limiter les risques liés aux incendies, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

ARTICLE Ub14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

ARTICLE Ub15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

ARTICLE Ub16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Uc ou 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.

Cette zone correspond aux extensions du centre-bourg dans les lieux La Carrérasse, Bouhon, Marsau et Lasmazères

ARTICLE Uc1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage industriel et agricole.
- Les constructions à usage commercial ou artisanales soumises à la législation des installations classées sous réserve des dispositions de l'article Uc2.
- 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 affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.
- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les constructions légères de loisirs.

ARTICLE Uc2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Cas d'exemption :

Les constructions, aménagements et installations liés à la réalisation et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sans tenir compte des dispositions édictées par le règlement de chaque zone.

Occupations du sol soumises à des servitudes d'utilité publique :

Une partie de cette zone se trouve dans le périmètre du monument historique de la commune.

L'avis conforme de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine devra être obtenu pour toutes les constructions nouvelles à édifier dans cette zone.

Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles, ainsi que la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G11-G12 pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

Occupations soumises à des conditions particulières :

Sont admis :

- Les activités artisanales, commerciales et industrielles à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- Les aires de jeux à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions, à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE Uc3 ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit proposer un minimum d'accès sur les voies publiques et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers de la voie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La création des voies de desserte (si la circulation est organisée en double sens) devra s'accompagner de la création d'un piétonnier conforme à la réglementation en vigueur permettant la circulation des modes doux.

Le tracé des rues et places exprimera leur intégration aux lieux en tenant compte des contraintes naturelles du site. Leurs profils et leurs gabarits seront imposés en fonction de leurs usages.

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

Elles doivent permettre en outre, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Sur les voies privées, les aires intérieures et les espaces publics, les surfaces de revêtement routier seront limitées au strict nécessaire en s'attachant à préserver les sols anciens s'ils existent.

Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours, incendie, collecte des ordures ménagères...).

Pour toute création de voie nouvelle, quel que soit son statut, la collectivité peut exiger que son prolongement soit possible lors de la réalisation d'une opération contiguë, et/ou ultérieure, ou pour permettre le raccordement de deux voies.

ARTICLE Uc4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera exigé conformément à la législation en vigueur.

Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

ARTICLE Uc5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE Uc6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées à :

- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales

- 7 mètres minimum de l'axe des voiries communales
- Toutefois, les clôtures doivent être implantées à l'alignement des voies avec possibilité d'un retrait pour l'accès principal.
- Lorsque le terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation ne s'applique qu'à l'une des voies.

Toute construction devra également être implantée à 15 mètres minimum en limite des parcelles cultivées (ou cultivables) en vigne ou en arboriculture (traitements phytosanitaires)

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les modifications ou la restauration des constructions existantes ;
- lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction ;
- en raison de la topographie des lieux.

ARTICLE Uc7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction à usage d'habitation doit être implantée soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

Les bassins des piscines seront implantés à 2 mètres minimum de toutes les limites séparatives.

ARTICLE Uc8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE Uc9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Uc10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps à claire voie, acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

2 – Règle

La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant terrassement ou du niveau de la voirie est fixée à 7 mètres

Dans les secteurs présentant une unité esthétique, la hauteur peut être limitée à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

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 Uc11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 - Règles générales :

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé 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.

2 – Dispositions particulières aux constructions neuves :

Toitures :

Les couvertures des constructions seront de la couleur naturelle de la terre cuite ou bien dans les tons vieillis.

La pente des toitures à plusieurs pans devra se situer entre 30 et 45%.

Les toitures terrasses sont autorisées

Façades :

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux (brique creuse, bloc béton) fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

La teinte des façades devra rester dans l'esprit du nuancier disponible en Mairie et annexé au règlement.

Les menuiseries :

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

La teinte des menuiseries devra rester dans l'esprit du nuancier disponible en Mairie et annexé au règlement.

Les bardages

La teinte des bardages devra rester dans l'esprit du nuancier disponible en Mairie et annexé au règlement.

Cheminées :

Les cheminées devront respecter l'environnement bâti.

Clôtures :

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

La clôture devra être composée d'un mur bahut de 1,20 m maximum, le tout surmonté de bois, d'un grillage (celui-ci pourra être incorporé d'une trame végétale composée d'essences locales et variées). La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1.80 mètres.

En limite séparative les clôtures auront également, si elles existent, une hauteur maximale de 2 mètres.

Les annexes :

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

ARTICLE Uc12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement), hors domaine public.

Deux places de stationnement seront obligatoires pour toute construction nouvelle.

ARTICLE Uc13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et gazonné, de préférence avec des essences locales et variées.

Prévention des incendies :

Afin de limiter les risques liés aux incendies, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

ARTICLE Uc14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

ARTICLE Uc15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

En cas de projet de toiture terrasse végétalisée, celle-ci ne devra pas excéder 50 m².

ARTICLE Uc16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL ou 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.

Cette zone est destinée à accueillir les équipements de loisirs et ludo-sportifs de la commune

ARTICLE UL1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol sauf celles mentionnées à l'article UL2

ARTICLE UL2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Cas d'exemption :

Les constructions, aménagements et installations liés à la réalisation et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sans tenir compte des dispositions édictées par le règlement de chaque zone.

Occupations du sol soumises à des servitudes d'utilité publique :

Une partie de cette zone se trouve dans le périmètre du monument historique de la commune.

L'avis conforme de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine devra être obtenu pour toutes les constructions nouvelles à édifier dans cette zone.

Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles, ainsi que la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G11-G12 pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

Occupation du sol soumises à des conditions particulières :

Sont admis :

Les équipements de loisirs et sportifs de la commune.

ARTICLE UL3 ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit proposer un minimum d'accès sur les voies publiques et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers de la voie.

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

La création des voies de desserte (si la circulation est organisée en double sens) devra s'accompagner de la création d'un piétonnier conforme à la réglementation en vigueur permettant la circulation des modes doux.

Le tracé des rues et places exprimera leur intégration aux lieux en tenant compte des contraintes naturelles du site. Leurs profils et leurs gabarits seront imposés en fonction de leurs usages.

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

Elles doivent permettre en outre, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Sur les voies privées, les aires intérieures et les espaces publics, les surfaces de revêtement routier seront limitées au strict nécessaire en s'attachant à préserver les sols anciens s'ils existent.

Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours, incendie, collecte des ordures ménagères...).

Pour toute création de voie nouvelle, quel que soit son statut, la collectivité peut exiger que son prolongement soit possible lors de la réalisation d'une opération contiguë, et/ou ultérieure, ou pour permettre le raccordement de deux voies.

ARTICLE UL4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

Assainissement des eaux usées :

A défaut d'un système d'assainissement collectif, un assainissement autonome sera exigé conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

ARTICLE UL5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UL6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées à :

- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales
- 7 mètres minimum de l'axe des voiries communales

Toute construction devra également être implantée à 15 mètres minimum en limite des parcelles cultivées (ou cultivables) en vigne ou en arboriculture (traitements phytosanitaires)

ARTICLE UL7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées soit :

- en limite séparative
- en retrait avec une distance minimum de 4 mètres.

ARTICLE UL8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UL9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UL10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UL11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé 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.

ARTICLE UL12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UL13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Afin de limiter les risques liés aux incendies, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

ARTICLE UL14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UL15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UL16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ux ou 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.

Cette zone est destinée à accueillir les activités à vocation artisanale, industrielle et commerciale.

ARTICLE Ux1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Sont interdites toutes les formes d'occupations ou d'utilisations des sols non mentionnés à l'article Ux2

ARTICLE Ux2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Cas d'exemption :

Les constructions, aménagements et installations liés à la réalisation et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sans tenir compte des dispositions édictées par le règlement de chaque zone.

Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles, ainsi que la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G11-G12 pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

Occupations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont admis :

- les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance ou le gardiennage des établissements,
- Les constructions à usage artisanal, industriel ou commercial, bâtiments d'activité ou d'entrepôts,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration,
- Les lotissements à usage d'activité industrielle ou artisanale.

ARTICLE Ux3 ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit proposer un minimum d'accès sur les voies publiques et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers de la voie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La création des voies de desserte (si la circulation est organisée en double sens) devra s'accompagner de la création d'un piétonnier conforme à la réglementation en vigueur permettant la circulation des modes doux.

Le tracé des rues et places exprimera leur intégration aux lieux en tenant compte des contraintes naturelles du site. Leurs profils et leurs gabarits seront imposés en fonction de leurs usages.

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

Elles doivent permettre en outre, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Sur les voies privées, les aires intérieures et les espaces publics, les surfaces de revêtement routier seront limitées au strict nécessaire en s'attachant à préserver les sols anciens s'ils existent.

Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours, incendie, collecte des ordures ménagères...).

Pour toute création de voie nouvelle, quel que soit son statut, la collectivité peut exiger que son prolongement soit possible lors de la réalisation d'une opération contiguë, et/ou ultérieure, ou pour permettre le raccordement de deux voies.

ARTICLE Ux4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

Assainissement des eaux usées :

A défaut d'un assainissement collectif, un système d'assainissement individuel sera exigé conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

ARTICLE Ux5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE Ux6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées à :

- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales
- 7 mètres minimum de l'axe des voiries communales

Toute construction devra également être implantée à 15 mètres minimum en limite des parcelles cultivées (ou cultivables) en vigne ou en arboriculture (traitements phytosanitaires)

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions et annexes des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE Ux7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées soit :

- en limite séparative
- en retrait avec une distance minimum de 4 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.

ARTICLE Ux8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE Ux9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ux10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps à claire voie, acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

2 – Règle pour les constructions nouvelles

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder celles des constructions avoisinantes.

ARTICLE Ux11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé 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.

ARTICLE Ux12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE Ux13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE Ux14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE Ux15 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Ux16 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, c'est-à-dire lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette zone est destinée à l'habitat mais peut accueillir des activités économiques dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE UNIQUE OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception des constructions, aménagements et installations liés à la réalisation et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, toutes les occupations du sol sont interdites

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones agricoles ou "zones A" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Cette zone comprend un secteur classé en Ap à l'intérieur de laquelle toutes les constructions polluantes, apportant des nuisances et dangereuses sont interdites.

ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Dans les zones A :

Toute construction ou installation est interdite, sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ou celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ou celles autorisées à l'article A2.

Sont également interdites sur la zone Ap toutes les constructions polluantes, apportant des nuisances et dangereuses.

ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Cas d'exemption :

Les constructions, aménagements et installations liés à la réalisation et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sans tenir compte des dispositions édictées par le règlement de chaque zone.

Occupations et utilisations du sol soumises à des servitudes d'utilité publique

Une partie de cette zone se trouve dans le périmètre du Monument Historique du centre bourg. L'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine devra être obtenu pour toutes les constructions nouvelles à édifier dans cette zone.

Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles, ainsi que la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G11-G12 pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

Une partie de la zone est impactée par le tracé de la LGV. Toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites sur l'emprise réservée à la ligne SNCF.

Occupations du sol sur la trame verte et bleue :

Le document graphique du PLU identifie un zonage Trame Verte et Bleue (TVB) qui répond aux dispositions du Grenelle de l'environnement, et correspond aux continuités écologiques assurant les fonctions majeures du territoire ; il regroupe toutes les composantes réglementaires liées à la TVB.

Cette protection permet à la commune de mettre en valeur l'ordre écologique identifié qui permet de préserver les éléments écologiques qui jouent un rôle à l'échelle du territoire. Toute parcelle incluse dans un périmètre TVB doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :

- Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernées (en dehors de la réfection de l'existant) et à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation.

- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures à caractère « perméable ».

Occupations du sol soumises aux conditions particulières :

Sont admis en zone A :

Les constructions d'habitations pourront faire l'objet d'une extension et les annexes sont autorisées selon les règles ci-dessous :

Les extensions seront autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de la construction à cette date et que la surface d'extension pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois.

Les extensions seront limitées ou mesurées.

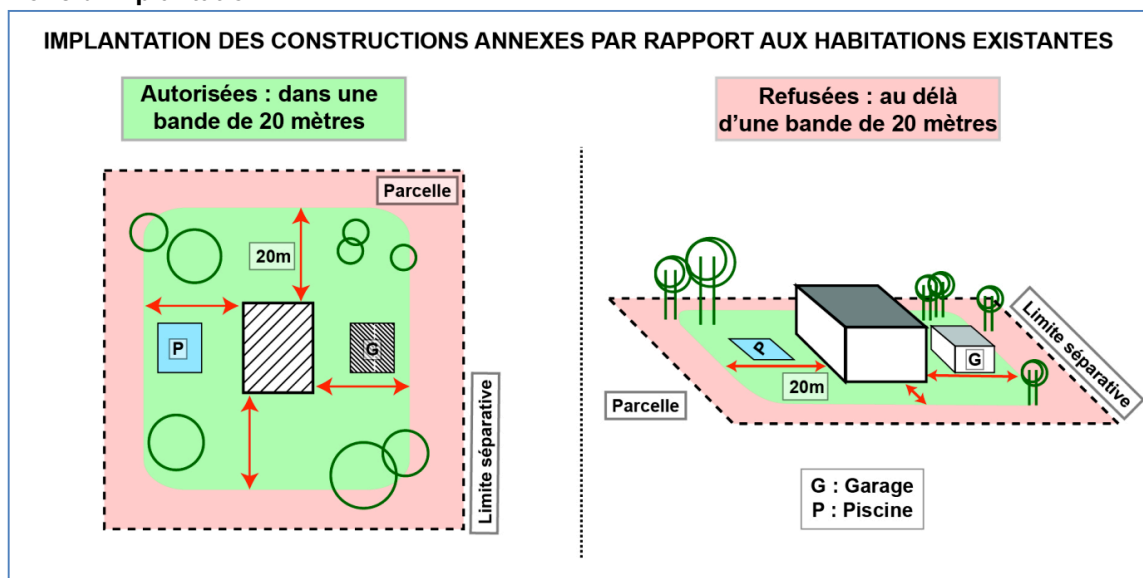
La règle la plus favorable s'appliquera :

- soit 60 m² de surface de plancher ;
- soit 30% de la superficie l'habitation principale.

La hauteur des extensions sera au maximum celles de l'habitation principale sauf cas exceptionnel et sous réserve de garantir la qualité paysagère du site.

Concernant les annexes, elles doivent permettre le maintien du caractère agricole ou naturel de la zone et ne pas porter atteinte aux paysages.

Zone d'implantation



Les annexes seront implantées dans un périmètre de 20 mètres maximum d'un point de l'habitation principale existante.

Des dérogations pourront être prévues pour les annexes destinées aux animaux (exemple chevaux) lorsque les constructions sont à un usage de loisirs et ne sont pas considérées comme nécessaires à l'activité agricole.

Dans ce cas, les annexes seront implantées dans un périmètre de 50 mètres maximum d'un point de l'habitation principale.

Emprise et densité :

La règle la plus favorable s'appliquera :

- soit 60 m² maximum de surface par annexe ;
- soit 30% de la surface de l'habitation principale.

Les annexes seront autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de la construction à cette date et que la surface d'annexes pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois.

L'annexe doit demeurer inférieure à la construction principale.

Hauteur :

La hauteur des annexes à l'habitation ne devra pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit.

Les changements de destination (habitat, artisanat, restauration, industrie non soumise à la législation sur les installations classées, activités de service, hébergement hôtelier et touristique, bureaux de direction et de gestion des entreprises) ne sont autorisés que pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le règlement graphique et listés dans le rapport de présentation.

ARTICLE A3 ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit présenter un minimum d'accès sur les voies publiques et ne présentant pas un risque pour la sécurité des usagers de la voie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elles doivent permettre notamment, l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE A4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Dans les zones constructibles relevant de l'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

ARTICLE A5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent s'implanter à :

- 15 mètres minimum de l'axe des voies départementales
- 10 mètres minimum de l'axe des autres voies.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie ;
- 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.

ARTICLE A7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations polluantes, apportant des nuisances ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 300 mètres des zones U et AU à usage d'habitation.

Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres des ruisseaux et des cours d'eau à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation.

Les constructions devront être implantées à 4 mètres minimum de la limite séparative.

ARTICLE A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE A9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps à claire voie, acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

2 – Règle

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 15 mètres pour les bâtiments agricoles,
- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation et d'activité.

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 A11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Règles générales :

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé 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 bâtiments agricoles devront s'insérer dans l'environnement naturel.

2 – Dispositions particulières :

En zone agricole, les bâtiments agricoles devront s'insérer dans l'environnement naturel.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE A12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE A13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

Afin de limiter les risques liés aux incendies, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

ARTICLE A14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

ARTICLE A15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

En cas de projet de toiture terrasse végétalisée, celle-ci ne devra pas excéder 50 m².

ARTICLE A16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend un secteur classé Nj destiné à la pratique du jardinage.

ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception des constructions et utilisations du sol liées à l'exploitation agro-forestières, toutes les occupations du sol sont interdites sauf celles autorisées en N2.

ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Cas d'exemption :

Les constructions, aménagements et installations liés à la réalisation et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sans tenir compte des dispositions édictées par le règlement de chaque zone.

Occupations et utilisations du sol soumises à des servitudes d'utilité publique

Une partie de cette zone se trouve dans le périmètre du Monument Historique du centre bourg. L'avis conforme de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine devra être obtenu pour toutes les constructions nouvelles à édifier dans cette zone.

Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles, ainsi que la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G11-G12 pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

Une partie de la zone est impactée par le tracé de la LGV. Toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites sur l'emprise réservée à la ligne SNCF.

Occupations du sol sur la trame verte et bleue :

Le document graphique du PLU identifie un zonage Trame Verte et Bleue (TVB) qui répond aux dispositions du Grenelle II, et correspond aux continuités écologiques assurant les fonctions majeures du territoire ; il regroupe toutes les composantes réglementaires liées à la TVB.

Cette protection permet à la commune de mettre en valeur l'ordre écologique identifié qui permet de préserver les éléments écologiques qui jouent un rôle à l'échelle du territoire. Toute parcelle incluse dans un périmètre TVB doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :

- Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernées (en dehors de la réfection de l'existant) et à l'exception des ouvrages techniques liés à l'irrigation.
- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures à caractère « perméables ».
- Toutes les constructions sont interdites sur la trame verte et bleue sauf les ouvrages techniques liés à l'irrigation.

Occupations du sol soumises aux conditions particulières :

Sont admis :

En zone N :

Les constructions d'habitations pourront faire l'objet d'une extension et les annexes sont autorisées selon les règles ci-dessous :

Les extensions seront autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de la construction à cette date et que la surface d'extension pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois.

Les extensions seront limitées ou mesurées.

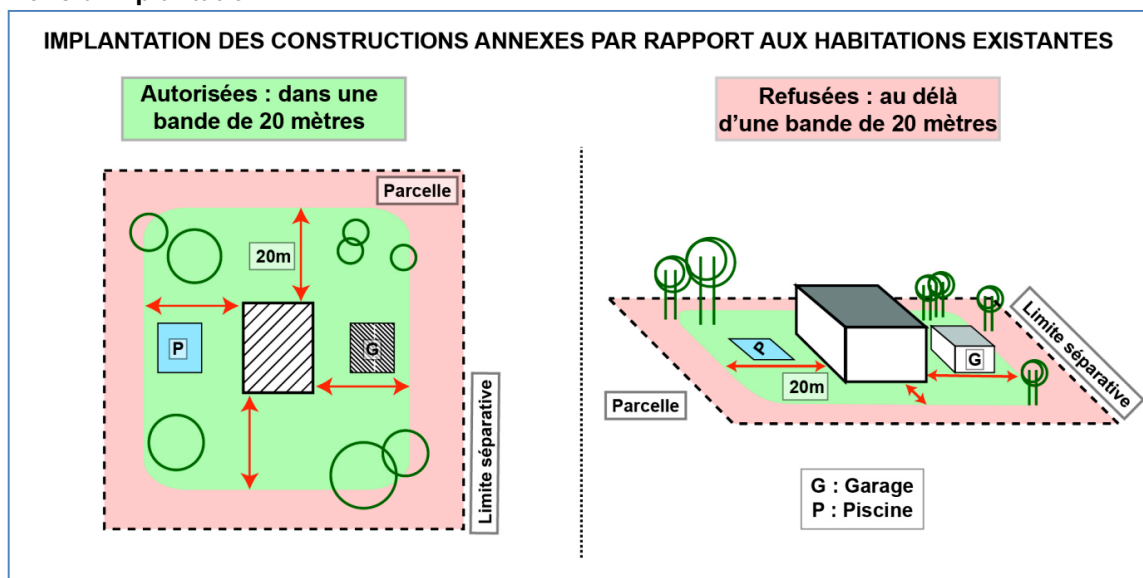
La règle la plus favorable s'appliquera :

- soit 60 m² de surface de plancher ;
- soit 30% de la superficie l'habitation principale.

La hauteur des extensions sera au maximum celles de l'habitation principale sauf cas exceptionnel et sous réserve de garantir la qualité paysagère du site.

Concernant les annexes, elles doivent permettre le maintien du caractère agricole ou naturel de la zone et ne pas porter atteinte aux paysages.

Zone d'implantation



Les annexes seront implantées dans un périmètre de 20 mètres maximum d'un point de l'habitation principale existante.

Des dérogations pourront être prévues pour les annexes destinées aux animaux (exemple chevaux) lorsque les constructions sont à un usage de loisirs et ne sont pas considérées comme nécessaires à l'activité agricole.

Dans ce cas, les annexes seront implantées dans un périmètre de 50 mètres maximum d'un point de l'habitation principale.

Emprise et densité :

La règle la plus favorable s'appliquera :

- soit 60 m² maximum de surface par annexe ;
- soit 30% de la surface de l'habitation principale.

Les annexes seront autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de la construction à cette date et que la surface d'annexes pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois.

L'annexe doit demeurer inférieure à la construction principale.

Hauteur :

La hauteur des annexes à l'habitation ne devra pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit.

Les changements de destination (habitat, artisanat, restauration, industrie non soumise à la législation sur les installations classées, activités de service, hébergement hôtelier et touristique, bureaux de direction et de gestion des entreprises) ne sont autorisés que pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le règlement graphique et listés dans le rapport de présentation.

En zone Nj :

- des abris de jardins dans la limite de 25 m² sur une hauteur de 2,5 mètres.

ARTICLE N3 ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit présenter un minimum d'accès sur les voies publiques et ne présentant pas un risque pour la sécurité des usagers de la voie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elles doivent permettre notamment, l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE N4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Dans les zones constructibles relevant de l'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

ARTICLE N5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE N6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions seront implantées au minimum à 10 mètres de l'axe des voies existantes.

- Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :
- Pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie ;

- 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.

ARTICLE N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations polluantes, apportant des nuisances 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 10 mètres des ruisseaux et des cours d'eau à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation.

Les autres constructions devront être implantées à 4 mètres minimum de la limite séparative.

ARTICLE N8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE N9 EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE N10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps à claire voie, acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

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 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 N11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur sera compatible avec le caractère des lieux avoisinants, et facilitera l'insertion du bâtiment dans le paysage. 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.

ARTICLE N13 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE N13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Afin de limiter les risques liés aux incendies, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

ARTICLE N14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé

ARTICLE N15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public, ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

En cas de projet de toiture terrasse végétalisée, celle-ci ne devra pas excéder 50 m².

ARTICLE N16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

**ANNEXE CONCERNANT LA PALETTES DE TEINTES
A UTILISER**

« Annexe réglementaire »

Palette de coloris

Source : CAUE

ENDUITS : base nuancier CHAUX-COLOR de Saint-Astier

21, 23, 24, 25, 26, 31, 57, 70, 216, 450.

MENUISERIES : volets, fermetures, portes d'entrée. Nuancier RAL (PAS DE BLANC PUR)

- Les verts : 6003, 6013, 6028, 7002.
- Les gris : 7001, 7004, 7005, 7010, 7023, 7032, 7033, 7036, 7037, 7038, 7039, 7042, 7044, 7047.
- Les rouges : 3004, 3005, 3009, 3011.
- Les bruns : 8015, 8012.
- Les bleus : 5001, 5007, 5014, 5023.

MENUISERIES : fenêtres et portes-fenêtres. Nuancier RAL (PAS DE BLANC PUR)

- demi-teinte de différence
- ou 1013, 7047, 9003, 9016