



COMMUNE D'AUREL

Département de Vaucluse



Opposable à compter  
du - 5 MAI 2011

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 4 - RÈGLEMENT

| Etude              | Prescription | Arrêté     | Mise à l'enquête | Approbation |
|--------------------|--------------|------------|------------------|-------------|
| Elaboration du PLU | 28/02/2004   | 18/06/2010 | 22/11/2010       | 12/03/2011  |

|                   |
|-------------------|
| <h1>SOMMAIRE</h1> |
|-------------------|

**TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

**p 2**

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER p 5**

Ua p 6

Ub p 13

1AU p 20

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLE ET AGRICOLE p 31**

A p 32

N p 39

|                                  |
|----------------------------------|
| TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES |
|----------------------------------|

## **1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Ce règlement s'applique au territoire de la commune en vertu des articles L 123.1 et R 123.1, conformément aux dispositions de l'article R 123.2 et suivants du code de l'urbanisme.

## **2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Conformément aux dispositions des articles L 123.1 et R 123.4 à R. 123-8 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du P.L.U. font apparaître les types de zones suivants :

✓ **Les zones urbaines et à urbaniser**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :

- **la zone Ua** : équipée et urbanisée, elle correspond aux espaces bâtis anciens et denses du centre historique regroupant les principales fonctions urbaines d'habitat, de services, commerces qui ne sont pas nuisibles pour l'environnement.

- **la zone Ub** : équipée et urbanisée, elle correspond aux évolutions urbaines plus récentes du lieu-dit les Hauts d'Aurel. Il s'agit donc d'un habitat périphérique plus aéré. De densités différentes, les constructions sont le plus souvent réalisées en ordre discontinu.

Elle comprend les secteurs d'urbanisation suivants :

- **Ub1** dont le COS est fixé à 0,25
- **Ub2** dont le COS est fixé à 0,20
- **Ub3** concerne le centre de vacances situé au Sud du village et du territoire communal.

- **La zone 1AU** : Il s'agit d'une zone à urbaniser opérationnelle à vocation principale d'habitat de faible densité, pour laquelle la commune s'engage à réaliser les équipements, d'accès, d'adduction d'eau potable et de DFCI à très court terme. Elle est située dans le prolongement du hameau des Crottes et comprend un secteur 1AU1 à l'Est du village, au lieu-dit la Girarde de part et d'autre du chemin communal des Costes.

✓ **Les zones agricoles et les zones naturelles et forestières**, peu ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :

- **La zone A**, équipée ou non, recouvrant les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de l'espace agricole. Elle contribue au maintien de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques agricoles. Elle regroupe également de nombreuses constructions d'origine agricole ou non, aujourd'hui généralement à vocation d'habitat. Elle comprend les secteurs :

- **Aa** de protection paysagère en raison d'une part de richesse agricole mais aussi de l'intérêt paysager notamment au regard de la visibilité avec le centre ancien
- **Af** soumis au risque de feux de forêt

- **La zone N** naturelle et forestière, non équipée recouvrant les espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages qui la composent.

Elle comprend également les secteurs :

- **N1** situé lieu dit les Crottes, d'assainissement collectif
- **Ns** protégé, il correspond aux espaces circonscrits autour du village et pour certains inscrits à l'inventaire des sites et paysages
- **Nf** soumis au risque de feux de forêt

Ainsi que le sous-secteur :

- **Ns1** situé sous le village, d'assainissement collectif

## **3. ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le

caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du code de l'urbanisme).  
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **4. ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## ZONE Ua

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua**

Elle correspond aux espaces bâtis anciens du village historique et du hameau des Crottes possédant un caractère dense. Elle a une vocation principale d'habitat, de services et d'activités.

Les possibilités nouvelles d'urbanisation sont rares cependant des prescriptions s'appliquent pour la restauration de bâtiments existants afin de préserver et mettre en valeur le village.

Par ailleurs, une attention particulière sera apportée aux constructions nouvelles :

- dans les choix des matériaux utilisés
- leur volume et leur couverture
- leur adaptation à la topographie des lieux

afin qu'elles s'intègrent dans l'enveloppe des constructions existantes dans leurs formes et leurs couleurs.

L'ensemble de la zone est équipée de manière satisfaisante (voies, réseau assainissement des eaux usées et eau potable, électricité).

Les caractéristiques spécifiques de l'implantation du bâti nécessitent des règles différentes des autres zones urbaines à vocation d'habitat en vue d'une conservation maximale. Il s'agit d'une zone où les bâtiments sont construits généralement à l'alignement des voies et en ordre continu.

Le village est concerné par l'inscription à l'inventaire supplémentaire des sites et paysages depuis le 12 mai 1969. Cette disposition

### **ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- la réalisation de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration
- les constructions destinées à :
  - l'industrie,
  - l'exploitation agricole et forestière
  - la fonction d'entrepôt
- conformément aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme, la réalisation des installations ou des travaux suivants :
  - l'aménagement d'un parc d'attractions,
  - les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
  - les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions,
  - les habitations légères de loisirs,
  - les terrains de camping et de caravaning.

### **ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées, que sous certaines conditions :**

- les constructions nouvelles, sous conditions qu'elles soient compatibles avec le voisinage et la vocation de la zone et qu'elles respectent les dispositions réglementaires définies aux articles Ua3 à Ua13.

### **ARTICLE Ua 3- CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES DUVERTES AU PUBLIC**

#### **Accès :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des services publics d'incendie et de secours.

#### **Voirie :**

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.

### **ARTICLE Ua 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable :**

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

#### **Défense incendie :**

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau public permettant d'assurer 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres de la construction à défendre et accessible par une voie praticable.

#### **Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère commercial, artisanal ou autres, est soumis à autorisation préalable. Celle-ci fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. Cette disposition concerne également les eaux de piscine.



### **Collecte et gestion des eaux pluviales**

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer leur collecte et gestion in situ.
- Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies et dirigées vers un exutoire autorisé et susceptibles de les recevoir (réseau pluvial public, fossé, ruisseau...).
- En l'absence ou insuffisance d'exutoire pluvial au point de rejet, le demandeur doit réaliser à sa charge des ouvrages de rétention. Ces ouvrages devront être conçus pour faciliter leur entretien et faire l'objet d'un aménagement paysager et urbain. L'aménagement et le débit de fuite doivent être conformes aux prescriptions de l'administration compétente. Ces ouvrages devront être conçus pour faciliter leur entretien.

### **Electricité- Téléphone - Réseaux câblés :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, câbles téléphoniques et audiovisuels, sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

L'installation apparente de coffrets d'alimentation, de consoles, de câbles et conduites d'énergie des différents réseaux doivent être intégrés à la construction.

## **ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

## **ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes, prévues, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

Toutefois la construction en retrait peut être autorisée si ce retrait ne compromet pas le bon aspect général de l'ordonnancement des bâtiments par rapport à la voie, exemples :

- Lorsque la construction projetée est une annexe d'un bâtiment déjà situé à l'alignement
- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins
- Lorsque la construction intéresse un ensemble d'ilots, un ilot entier ou au moins 2 faces contigües d'un même ilot.
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou de l'architecture.
- lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale (équipements techniques publics par exemple).
- Lorsqu'il s'agit de l'aménagement dans les volumes existants des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

#### **ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées sur la limite séparative ou à 3 m. cette disposition ne s'applique pas pour les constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol.

#### **ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

#### **ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

#### **ARTICLE Ua10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dans les cas de mitoyenneté ou d'alignement ou lorsque l'enveloppe générale des toitures avoisinantes est aisément identifiable, les faîtages des toits doivent s'établir dans l'enveloppe générale de ces toitures.

En tout état de cause, la hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel d'origine, est limitée à 9 m. Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement des constructions dans ses volumes existants à la date d'approbation du PLU.

#### **ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **1- Adaptation au terrain**

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

##### **2- Aspect des constructions**

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Il s'agit de préserver le patrimoine historique et culturel tout en permettant les pratiques d'un mode de vie contemporain et la mise en œuvre de solutions architecturales conduisant à maîtriser, économiser l'énergie et développer celle renouvelable sous conditions du respect des dispositions ci-après.

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, les règles fixées aux paragraphes ci-après s'appliquent à la restauration des constructions anciennes et nouvelles. Elles tendent à préserver l'unité des constructions tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ou des perspectives. Sont notamment interdits : tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable (par pastiche décoratif ou folklorique).

### **3- Eléments de constructions**

Les surfaces pleines devront dominer très nettement ; les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs, éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

La pierre naturelle locale sera utilisée pour la réalisation de maçonneries apparentes, sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions en matériaux légers, briques ou béton, seront obligatoirement enduites au mortier de chaux.

Les décroutages d'enduit des vieilles demeures ayant pour objet de mettre à nu les maçonneries réalisées en moellons de pierre sont à éviter afin de ne pas compromettre l'ordonnement des « épidermes » des façades sur rue.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Pour les maçonneries réalisées en moellons de pierre de pays, le jointage doit être réalisé au mortier de chaux naturelle, teintée, afin d'obtenir une couleur identique à celle de la pierre, la finition du jointage sera réalisée à fleur de pierre.

Les enduits de façade seront réalisés au mortier de chaux naturelle, éventuellement teinté, dont la couleur sera en harmonie avec les couleurs dominantes du village et de finition lissée, talochée ou frottassée. Les couleurs vives et blanches sont interdites.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite, rondes, de teintes claires ou vieilles, les pentes seront comprises entre 25 et 35%. Les débords seront réalisés en génoise (2 ou 3 rangs).

Les souches de cheminées et de ventilation seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible ; lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres naturelles de pays, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie des façades sont interdits. Les chenaux et les descentes des eaux pluviales seront réalisés en zinc ou en cuivre.

Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures. Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux.

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents autres que ceux de descente des eaux pluviales sur les façades, sont interdits.

### **4- Menuiseries**

Les portes, les fenêtres, portes-fenêtres, volets, vitrines de commerces doivent être réalisés avec des menuiseries en bois ou en métal à peindre, les couleurs vives sont interdites. Le blanc est à proscrire sur les volets et portes à panneaux pleins.

D'une façon générale, les vitrages seront « à grands carreaux » de 2, 4, 6 ou 8 éléments ; les grands vitrages sont admis dans la mesure où ils contribuent à la mise en valeur de l'architecture de la construction.

#### **5 - Clôtures et mur de soutènement**

- les clôtures seront réalisées avec un grillage de dessin simple [couleur grise ou vert bronze] dont la hauteur est limitée à 1,60 m et doublées de végétaux d'essences locales variées
- les portes et portails seront de forme simple, lorsqu'ils sont en bois ils seront peints de couleur pastel ou lasurés, les couleurs vives sont à proscrire La hauteur du portail et de ses supports est limitée à 1,80 m. Les éléments de maçonnerie sont admis à condition d'être limités à l'intégration et au regroupement des coffrets de raccordements aux réseaux et aux portails
- les murs de soutènements seront réalisés en maçonnerie de moellons de pierre de pays montés à joints secs (l'éventuel mortier de pose ne doit pas être visible). Les murs composites (maçonnerie de béton ou brique et de parements vu en moellons de pierres de pays montés à joints secs) peuvent être envisagés.
- Les clôtures et murets de soutènement existants réalisés en moellons de pierre devront être conservés et restaurés à l'identique, à joints secs et sans mortier apparent.

#### **6 - Murs et murets de soutènement**

Lorsqu'ils sont envisagés, ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec la construction principale et la clôture.

#### **7 - Appareils techniques**

Les antennes de réception hertzienne, les paraboles, les climatiseurs et leurs réseaux, les coffres de volets roulants, les conduits de fumée et de ventilation etc. ne doivent pas être en saillie sur les murs de façade ou les toitures.

Ils doivent faire partie intégrante du projet architectural ou de réhabilitation de l'existant et en tout état de cause disposés en des lieux qui ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les capteurs solaires sont interdits sur les toitures et façades.

### **ARTICLE Ua 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION**

#### **D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la chaussée sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

#### **Pour les constructions à usage d'habitat :**

- . 1 place de stationnement par logement nouveau de moins de 70 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- . 2 places de stationnement par logement nouveau de 70 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. et plus.

Conformément à l'article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité de pouvoir aménager sur le terrain des constructions projetées le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il fournisse la preuve de la réalisation des dites places
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération
- à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- à verser une participation à la commune en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non décrits ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement comparables.

En cas de restauration d'une construction dans les volumes existants n'entraînant pas de besoin nouveau de stationnement, les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables : aucun nouvel emplacement n'est exigé.

#### **ARTICLE Ua 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes (arbres de haute tige isolés, en groupe ou en alignements) doivent être maintenues. En cas d'impossibilité justifiée, elles doivent être remplacées par des plantations d'importance au moins équivalente.

Les espaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige, au minimum, pour 100 m<sup>2</sup> de terrain, ou 4 places de stationnement.

Les plantations devront être composées d'essences locales, les haies vives de type cyprès, forsythia, etc. devront être évitées.

#### **ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé

## ZONE Ub

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub**

Elle représente l'urbanisation située au Nord-Est du village au lieu-dit les Hauts d'Aurel, récemment équipée et urbanisée. De densité moyenne à faible avec des constructions disposées en ordre discontinu, cette zone fait la transition entre le village et les espaces naturels.

Il s'agit d'un quartier de structure pavillonnaire en évolution, situé en surplomb du centre du village avec une covisibilité importante. Des prescriptions sont édictées en conséquence, notamment pour ce qui concerne le respect de la topographie, l'implantation des constructions, leur hauteur et leur aspect. Les constructions nouvelles doivent s'adapter à la silhouette générale du village.

Comme la zone UA, elle est à vocation principale d'habitat mais peut également accueillir les activités qui y sont liées à savoir : commerces, services, hôtellerie et activités artisanales compatibles avec la vie de village. L'ensemble de la zone est équipée de manière satisfaisante en réseaux publics ou peut y être raccordée facilement (voies, réseau assainissement, eau potable, électricité et téléphone).

Elle comprend les secteurs d'urbanisation :

- **Ub1** dont le COS est fixé à 0,25
- **Ub2** dont le COS est fixé à 0,20
- **Ub3** concerne le centre de vacances situé au Sud du village et de la commune.

La zone est concernée par l'inscription à l'inventaire supplémentaire des sites et paysages depuis le 12 mai 1969.

### **ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, non nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les constructions destinées à :

- L'industrie
- L'exploitation agricole et forestière
- La fonction d'entrepôt.

- Conformément aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme, la réalisation des installations ou des travaux suivants :

- L'aménagement d'un parc d'attractions
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions
- les habitations légères de loisirs
- les terrains de camping et de caravanning.

## **ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées, que sous certaines conditions :**

- l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement définies à l'article L.511-1 du code de l'environnement, dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant et dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances supplémentaire pour le voisinage
- les constructions et leurs dépendances à condition que leur implantation et leur aspect soient compatibles avec la mise en valeur du village et prennent en compte les orientations particulières d'aménagement [document 3].

## **ARTICLE Ub 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **Accès :**

- . Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).
- . Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- . Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- . La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers ; leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- . Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des services publics d'incendie et de secours.

### **Voirie :**

- . Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.
- . Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **ARTICLE Ub 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **Eau potable :**

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

### **Défense incendie :**

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau public permettant de produire 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures ; ils seront situés à moins de 150 mètres de la construction à défendre et accessible par une voie praticable.

**Assainissement des eaux usées :**

- toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif
- le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, provenant d'activités à caractère commercial, artisanal, est soumis à autorisation préalable suivant la nature du réseau et les caractéristiques qu'il doit présenter
- l'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite
- l'évacuation des effluents non traités y compris les eaux de piscine, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Concernant le **secteur Ub3**, les constructions pourront être raccordées à un dispositif de traitement des eaux usées indépendant.

**Collecte et gestion des eaux pluviales**

- toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doit faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer leur collecte et gestion in situ
- les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et espaces libres seront recueillies et dirigées vers un exutoire autorisé et susceptible de les recevoir (réseau pluvial public, fossé, ruisseau...). En l'absence ou insuffisance d'exutoire pluvial au point de rejet, le demandeur doit réaliser à sa charge des ouvrages de rétention dont l'aménagement et le débit de fuite doivent être conformes aux prescriptions de l'administration compétente. Ces ouvrages devront être conçus pour faciliter leur entretien et feront l'objet d'un aménagement paysager.
- pour les opérations d'aménagement, la collecte et la gestion des eaux pluviales doit être réalisée au niveau du programme d'aménagement avec la prise en compte de l'ensemble de son périmètre et du bassin versant
- nota : pour les projets individuels de faible importance, la collecte, la gestion et la rétention des eaux de pluie in situ doit être la règle à respecter. L'aménagement à réaliser sera étudié sur la base de 100 l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé. Le bassin d'une piscine doit être pris en compte dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation.

**Electricité- Téléphone - Réseaux câblés :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements à réaliser sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain chaque fois que possible.

**ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales
- 6 mètres par rapport à l'axe des voies communales

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- à l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU
- aux extensions de bâtiments existants ; toutefois, la partie à construire à l'intérieur de la marge de recul ne devra pas excéder 30% de la SHOB du bâtiment existant.



## **ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **AVEC LES TENEMENTS VOISINS**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement 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 ne pouvant être inférieure à 4 mètres. (Sur limite ou  $L = H/2$ , minimum 4 mètres).

Cette disposition :

- est applicable aux limites séparatives issues d'une décision de terrain (lotissement, permis de construire valant division)
- n'est pas applicable à la construction d'une piscine, la distance minimum est fixée à 2m de la limite séparative.

Dans le cas d'un lotissement ou de la réalisation sur un même terrain de plusieurs constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle prescrite ci-dessus devra être appliquée lot par lot.

## **ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé

## **ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Elle est limitée à 30% [non comprises les piscines].

Dans le cas d'un lotissement ou de la réalisation sur un même terrain de plusieurs constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle prescrite ci-dessus devra être appliquée lot par lot.

## **ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

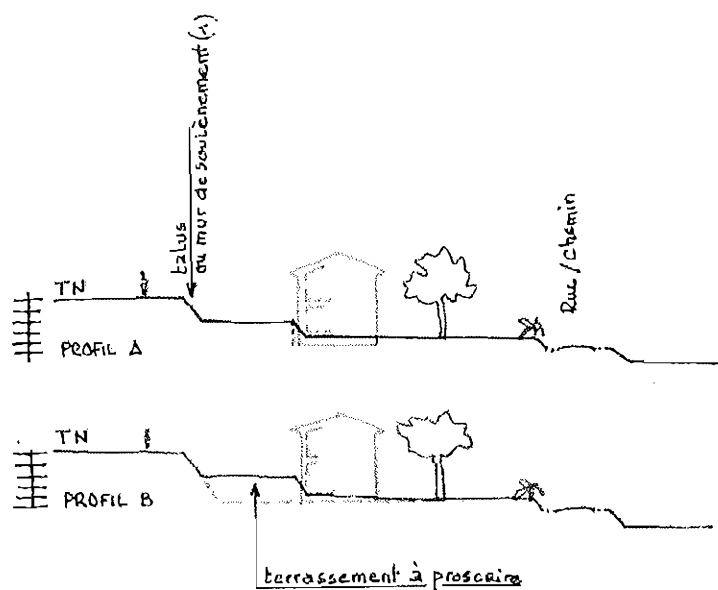
La hauteur maximale, mesurée à partir du terrain naturel, en tous points de la construction est fixée à :

- 8 m à l'égout du toit
- 10 m au faitage

## **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 - Adaptation au terrain**

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain.  
Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou de la construction devront être compatibles avec le site et limités au strict nécessaire.



### **2 - Aspect des constructions**

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et installations à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Il s'agit de préserver le patrimoine historique et culturel tout en permettant les pratiques d'un mode de vie contemporain et la mise en œuvre de solutions architecturales conduisant à maîtriser, économiser l'énergie et développer celle renouvelable sous conditions du respect des dispositions ci-après.

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, les règles fixées aux paragraphes ci-après tendent à préserver l'unité des constructions tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Les constructions devront être de volumes simples en privilégiant un volume principal à l'étage. Les dépendances permettront d'exprimer ou souligner une dépendance ou une fonction particulière.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ou des perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable (par pastiche décoratif ou folklorique).

Les ouvertures devront avoir des proportions en harmonie avec la fonction et l'équilibre de la façade dans laquelle « le plein domine sur le vide ». Les linteaux seront de préférence droits ; les cintres seront appropriés à la fonction et souligneront un aspect singulier de l'architecture de la construction.

### **3 - Eléments de constructions**

Les surfaces pleines devront dominer; les façades auront un caractère plus fermé vers le nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs, éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les maçonneries, à moins d'être en moellons de pierre ou en béton de site, seront enduites avec des mortiers dont la matière et la couleur seront réalisées en teintes pastel.

La finition des enduits sera réalisée à grains fins : de façon lissée, talochée ou grattée.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert sont interdits.

Les menuiseries extérieures recevront des peintures ou des teintures de type pastel.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades, sont interdits.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles rondes, de teintes pailles ou vieilles, les pentes seront comprises entre 25 et 35%.

D'autres conceptions de couvertures peuvent être envisagées lorsqu'elles ont pour objet de développer l'utilisation des matériels et matériaux d'économie d'énergie sous condition d'être partie intégrante de l'architecture de la construction et compatible avec la protection de l'environnement urbain.

Les capteurs solaires sont admis sous condition de faire partie intégrante de l'architecture de la construction, en aucun cas ils ne doivent constituer des éléments rapportés.

### **4 - Clôtures et mur de soutènement**

- les clôtures seront réalisées avec un grillage de dessin simple [couleur grise ou vert bronze] dont la hauteur est limitée à 1,60 m et doublées de végétaux d'essences locales variées
- les portes et portails seront de forme simple, lorsqu'ils sont en bois ils seront peints de couleur pastel ou lasurés, les couleurs vives sont à proscrire La hauteur du portail et de ses supports est limitée à 1,80 m. Les éléments de maçonnerie sont admis à condition d'être limités à l'intégration et au regroupement des coffrets de raccordements aux réseaux et aux portails
- les murs de soutènements seront réalisés en maçonnerie de moellons de pierre de pays montés à joints secs (l'éventuel mortier de pose ne doit pas être visible). Les murs composites (maçonnerie de béton ou brique et de parements vu en moellons de pierres de pays montés à joints secs) peuvent être envisagés.
- Les clôtures et murets de soutènement existants réalisés en moellons de pierre devront être conservés et restaurés à l'identique, à joints secs et sans mortier apparent.

## **ARTICLE Ub 12 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION**

### **D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la chaussée sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

#### **Pour les constructions à usage d'habitat :**

- . 1 place de stationnement par logement de moins de 70 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- . 2 places de stationnement par logement de 70 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. et plus (garage ou aire aménagée).

**Pour les activités :**

- Commerces : 2 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Bureaux : 2 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette
- Hôtels : 1 place par chambre
- Restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant (non cumulable en cas d'hôtel – restaurant).

Conformément à l'article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité de pouvoir aménager sur le terrain des constructions projetées le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il fournisse la preuve de la réalisation des dites places
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération
- à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions
- à verser une participation à la commune en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non décrits ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement comparables.

En cas de restauration d'immeubles dans leurs volumes existants n'entraînant pas de besoins nouveaux de stationnement, les dispositions qui précèdent n'ont pas à être appliquées ; aucun emplacement nouveau de stationnement ne pouvant être alors exigé.

**ARTICLE Ub 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes (arbres de haute tige isolés, en groupe ou en alignements) doivent être maintenues. En cas d'impossibilité justifiée, elles doivent être remplacées par des plantations d'importance au moins équivalente.

Les espaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige, au minimum, pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Pour les programmes d'habitat, les plantations devront être composées d'essences locales. Les haies vives de type cyprès, forsythia, etc., devront être évitées.

**ARTICLE Ub 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Dans la zone **Ub**, le COS est fixé à 0,40

Dans les secteurs **Ub1**, le COS est fixé à 0,25

Dans les secteurs **Ub2**, le COS est fixé à 0,20

Le COS ne s'applique pas pour :

Les bâtiments destinés à des équipements collectifs publics ou privés (bâtiments scolaires, sportifs, sanitaires, hospitaliers...) pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13.

## ZONE 1AU

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

---

Il s'agit d'une zone à urbaniser opérationnelle, à vocation principale d'habitat de faible densité, pour laquelle la commune s'engage à réaliser les équipements d'accès, d'adduction d'eau potable et de DFCI à très court terme. A ce titre, les constructions sont admises aux conditions définies au présent règlement.

Elle se situe aux lieux-dits : Les Crottes zone **1AU** et La Girarde secteur **1AU1**.

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

---

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration
- les constructions destinées :
  - à l'industrie
  - à l'exploitation agricole et forestière
- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les campings et les caravanings
- les habitations légères de loisirs
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol cités à l'article R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme à savoir :
  - l'aménagement de parcs d'attractions
  - les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
  - les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions.

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

---

Les constructions et leurs dépendances sont admises sous condition de prendre en considération les orientations particulières d'aménagement [document n°3] et plus particulièrement les zones d'implantation des constructions représentées sur les documents graphiques 4.1.

En outre, les constructions et installations à vocation d'activités artisanales, commerciales et de services sont autorisées sous condition de ne pas générer de nuisance par rapport à l'environnement urbain.

### **ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

---

#### Accessibilité

- un terrain doit avoir accès à une voie publique directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin
- toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques
- aucun nouvel accès sur la RD n°95 n'est autorisé
- lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou risque pour la circulation
- la disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité
- les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération et aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des services publics d'incendie et de secours.

#### Voies

- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et d'enlèvement des déchets urbains
- 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 se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS.**

---

#### Eau potable :

Toutes constructions ou installations doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

#### Assainissement des eaux usées

Dans la zone **1 AU** : toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Dans le secteur **1AU1** : chaque construction doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif, réalisé conformément à la réglementation en vigueur. En considération de la particularité des terrains et leur aptitude à l'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra se rapprocher le plus amont possible du service public d'assainissement non collectif avant le dépôt de sa demande de construire ou d'aménager.

Le service gestionnaire peut exiger une étude de sol effectuée à la parcelle permettant de définir une filière adaptée, en considération de la nature du terrain ou du projet et des rejets envisagés. En tout état de cause les préconisations en matière de filière d'assainissement autonome appropriée au secteur concernée devront être respectées.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins) est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (article 22). Ces eaux doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

#### Collecte et gestion des eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doit faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer la collecte et la gestion des eaux de pluie in situ.

Le rejet des eaux pluviales issues de l'urbanisation sera dirigé vers un ouvrage de rétention dont l'aménagement et le débit de fuite doivent être conformes aux prescriptions de l'administration compétente.

Ces ouvrages de rétention devront être aménagés de façon qualitative, notamment intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager de l'opération, et devront être facile d'entretien.

L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.

#### Défense contre les incendies :

Toute construction doit être protégée par un dispositif de défense incendie adapté et située à 150 mètres maximum d'un dispositif assurant un débit minimum de 60m<sup>3</sup>/h sous une pression d'1 bar.

#### Autres réseaux :

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux câbles téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées.

---

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

---

Dans le **secteur 1AU1** La Girarde :

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale fixée à 1500 m<sup>2</sup>.

---

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

---

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale :

- de 15 mètres de l'axe des voies départementales
- de 6 mètres de l'axe des voies communales

Le long des voies communales, cette disposition ne s'applique pas pour :

- les constructions annexes ou techniques liées et nécessaires au tri sélectif et au stockage des déchets urbains dont l'emprise au sol est limitée à 20 m<sup>2</sup>
- les constructions liées et nécessaires à la défense incendie.

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

---

Les constructions doivent être réalisées à l'intérieur de la zone d'implantation représentée sur les documents graphiques.

Les zones de constructibilité figurée sur les documents graphiques représentent un quadrilatère à l'intérieur duquel les constructions et leurs dépendances doivent être regroupées. Leurs localisations ne sont pas figées, elles peuvent être modifiées lorsque le projet justifie leur rapprochement de la voie publique, le renforcement ou l'affirmation du regroupement des constructions ou lorsque la nouvelle implantation permet de préserver des arbres existants intéressants à conserver.

Cette disposition ne s'applique pas pour :

- les constructions annexes ou techniques liées et nécessaires au tri sélectif et au stockage des déchets urbains dont l'emprise au sol est limitée à 20 m<sup>2</sup>
- les constructions liées et nécessaires à la défense incendie
- la construction du bassin d'une piscine.

Dans le cas d'un lotissement ou de la réalisation sur un même terrain de plusieurs constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle prescrite ci-dessus devra être appliquée lot par lot.

#### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.**

---

Non réglementé

#### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.**

---

Les constructions doivent être réalisées à l'intérieur de la zone d'implantation représentée sur les documents graphiques.

Pour le secteur 1AU1 les zones de constructibilité figurée sur les documents graphiques représentent un quadrilatère à l'intérieur duquel les constructions et leurs dépendances doivent être regroupées. Leurs localisations ne sont pas figées, elles peuvent être modifiées lorsque le projet justifie leur rapprochement de la voie publique, le renforcement ou l'affirmation du regroupement des constructions ou lorsque la nouvelle implantation permet de préserver des arbres existants intéressants à conserver.

Elle permet de définir la localisation des constructions par rapport au terrain. L'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la surface des terrains, cette disposition doit conduire à privilégier la construction en étage.

Dans la **zone 1AU** Les Crottes, la zone d'implantation représentée sur les documents graphiques ne s'applique pas pour une dépendance à la construction principale.

Dans le **secteur 1AU1** La Girarde, en tout état de cause, l'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la superficie du terrain.

Dans le cas d'un lotissement ou de la réalisation sur un même terrain de plusieurs constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle prescrite ci-dessus devra être appliquée lot par lot.



## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux ne peut excéder 8 m au faitage.

Les planchers habitables doivent être situés à 0,60m au dessus du terrain naturel d'origine. Cette disposition ne s'applique pas pour le secteur 1AU1.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Adaptation au terrain**

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les terrassements et la construction doivent être réalisés de façon à respecter le niveau des différentes terrasses existantes.

### **Aspect des constructions**

Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leur dimension et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

Les constructions devront être de volumes simples en privilégiant un volume principal à l'étage. Les dépendances permettront d'exprimer ou souligner une dépendance ou une fonction particulière.

Les constructions et installations techniques devront s'intégrer dans l'environnement au niveau de leur implantation, leur aspect, l'aménagement des abords et les plantations.

Le regroupement des volumes de la construction et de ses dépendances est obligatoire dans la zone d'implantation représentée sur les documents graphiques, sauf mention différente au niveau des autres articles du règlement.

### Matériaux

- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.
- Le recours aux pierres de taille et aux moellons de pierre peut être envisagé dans la mesure où ceux-ci correspondent à une réponse architecturale d'intégration au paysage et à l'environnement ainsi qu'une référence aux maçonneries de constructions du patrimoine bâti existant sur la commune.

### Façades et percements

- L'enduit de maçonnerie sera réalisé avec des mortiers à base de chaux dont la finition sera lisse, talochée ou grattée. Les enduits dits « rustiques » sont proscrits.
- Les constructions en matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites.
- La couleur des enduits devra être de ton pierre ou sable de pays en référence à celles dominantes du village; les enduits de couleurs blanche et vive sont proscrits.
- Les ouvertures devront avoir des proportions en harmonie avec la fonction et l'équilibre de la façade dans laquelle « le plein domine sur le vide ». Les linteaux seront de préférence droits, les cintres seront appropriés à la fonction et souligneront un aspect singulier de l'architecture de la construction.

### Toiture/couverture

- la pente sera comprise entre 28 et 32%
- les couvertures seront réalisées avec des tuiles rondes, de teinte paille ou vieillie, la couleur rouge cru est interdite
- la toiture possèdera une ou deux pentes. Elle se terminera franchement, sans dépassement sur les murs pignons
- les souches de cheminée seront réalisées aussi près que possible du faitage, enduites ou en pierre. Elles devront avoir une forme simple et parallélépipédique, un léger fruit sera admis.

D'autres conceptions de toiture et de couverture peuvent être envisagées lorsqu'elles constituent une réponse architecturale d'intégration à l'environnement et d'utilisation des moyens d'économie d'énergie.

#### Menuiserie

- les persiennes, métalliques ou plastiques sont proscrites
- les menuiseries (portes et portails) en matière plastique sont proscrites
- les volets s'ouvriront à la française
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire. Les volets de couleur blanche sont interdits.

#### Ferronnerie

- les barreaudages de grilles de défense et des garde-corps seront droits, métalliques et dans un plan vertical. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

#### **Clôtures et mur de soutènement**

- les clôtures seront réalisées avec un grillage de dessin simple [couleur grise ou vert bronze] dont la hauteur est limitée à 1,60 m et doublées de végétaux d'essences locales variées
- les portes et portails seront de forme simple, lorsqu'ils sont en bois ils seront peints de couleur pastel ou lasurés, les couleurs vives sont à proscrire La hauteur du portail et de ses supports est limitée à 1,80 m. Les éléments de maçonnerie sont admis à condition d'être limités à l'intégration et au regroupement des coffrets de raccordements aux réseaux et aux portails
- les murs de soutènements seront réalisés en maçonnerie de moellons de pierre de pays montés à joints secs (l'éventuel mortier de pose ne doit pas être visible). Les murs composites (maçonnerie de béton ou brique et de parements vu en moellons de pierres de pays montés à joints secs) peuvent être envisagés.
- Les clôtures et murets de soutènement existants réalisés en moellons de pierre devront être conservés et restaurés à l'identique, à joints secs et sans mortier apparent.

#### **Ouvrages annexes**

- les appareils techniques (paraboles de réception hertzienne, satellites, climatiseurs, coffres de volets roulants...) et évacuations (eaux usées, eaux vannes, conduits de fumée et de ventilation...) ne devront pas être disposés en saillie ou en applique sur les murs des façades
- les capteurs solaires sont admis sous condition de faire partie intégrante de l'architecture de la construction, en aucun cas ils ne doivent constituer des éléments rapportés.

#### **ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.**

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

Pour les constructions à usage d'habitat, sont exigées trois places de stationnement par logement dont une place de préférence aménagée au droit de l'entrée du terrain (dimensions 5 m / 5 m minimum).

#### **ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DES PLANTATIONS.**

- les plantations de haute tige existantes seront maintenues ou remplacées en considération de leur état sanitaire
- chaque terrain doit être planté d'arbres de hautes tiges d'essences locales à raison de deux arbres minimum par terrain de 1500 m<sup>2</sup>
- les espaces libres de construction doivent être aménagés et entretenus de façon à permettre une infiltration naturelle des eaux pluviales
- les clôtures devront être doublées d'une haie vive d'essences variées et locales.

#### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

---

Le COS est fixé à 0,35.

Dans le secteur **1AU1** le COS est fixé à 0,15.

|                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGICOLE ET NATURELLE</b> |
|----------------------------------------------------------------------------|

## ZONE A

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Zone équipée ou non, recouvrant les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de l'espace agricole.

Elle contribue au maintien de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques agricoles.

Elle comprend les secteurs :

- **Aa** de protection paysagère en raison de la richesse agricole et de l'intérêt paysager, en raison de la covisibilité avec le village
- **Af** soumis au risque de feux de forêt pour lequel des dispositions particulières sont appliquées.

Elle comprend également trois constructions d'origine agricole, identifiées par une étoile de couleur rouge sur les documents graphiques, pour lesquelles en application de l'article R.123-3-1 du code de l'urbanisme, il est admis leur aménagement dans les volumes existants et un changement de destination en vue de l'habitat.

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

- . les constructions destinées à :
  - l'habitat et ses annexes autres que ceux liés à l'exploitation agricole, aux conditions définies à l'article A 2
  - l'hébergement hôtelier
  - la fonction de bureaux
  - la fonction de commerce
  - l'artisanat
  - l'industrie
- . conformément aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme, la réalisation des installations ou des travaux suivants :
  - L'aménagement d'un parc d'attractions
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
  - les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions autorisées aux conditions définies à l'article A 2
  - les habitations légères de loisirs
  - les terrains de camping et de caravanning
- . d'une manière générale toutes les constructions et installations autres que celles soumises à conditions particulières de l'article A 2.

**Dans le secteur Aa**, sont interdites toutes les utilisations ou occupations du sol.

**Dans le secteur Af**, toutes nouvelles constructions hormis les bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception des logement et lieux d'accueil du public sont interdites.

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

- . les constructions et installations à usage agricole liées et nécessaires à l'exploitation agricole sous conditions que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation agricole
- . les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris, piscines...) pour les exploitants ou leurs salariés, justifiés par la nécessité de leur présence permanente et rapprochée sur le lieu d'activité, sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement par un traitement paysager approprié et que les caractéristiques des effluents produits ainsi que la capacité d'épuration et d'évacuation du sol, permettent la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement
- . les constructions qui ont pour support l'exploitation agricole, à savoir :
  - les locaux de vente des produits de l'exploitation
  - les équipements d'accueil touristique (ferme auberge, chambre d'hôte, gîte rural et camping à la ferme)sous conditions :
  - qu'elles trouvent leur place en priorité dans les bâtiments existants
  - qu'elles émanent d'activités demeurant l'accessoire de l'activité de l'exploitant agricole
  - qu'elles soient réalisées sur des terrains dépendants de l'exploitation agricole
  - qu'elles soient nécessaires au maintien de l'activité agricole.

Ces possibilités doivent permettre à l'exploitant agricole de s'adapter à l'évolution technique, économique et législative de son activité agricole. Elles peuvent être autorisées, à condition que soit respecté le caractère agricole de la zone et qu'elles ne le remettent pas en cause. Elles ne peuvent être autorisées que dans le respect du principe de gestion économe de l'espace qui impose de stopper le mitage de la zone.

Ces constructions et installations doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé. Leur implantation justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels, devra être adaptée et respectueuse de leur bonne intégration dans le site.

- . les ouvrages techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone agricole se justifie par des impératifs techniques de fonctionnement du service, à condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour limiter la gêne qui pourrait en découler ainsi que pour assurer leur bonne intégration au site
- . l'aménagement des constructions existantes sans extension, sans changement de destination et sans création de logement.
- . les constructions identifiées sur les documents graphiques par une étoile de couleur rouge pour lesquelles sont admis le changement de destination des volumes existants pour l'habitat et ses dépendances.

### **Dans le secteur Af :**

- les bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception des logement et lieux d'accueil du public
- extension limitée des habitations existantes, indispensables à l'exploitation agricole.

## **ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **Accès :**

- . tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil)
- . toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques, pour des raisons de sécurité routière
- . lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation. Le choix de l'accès doit se faire à partir de la voie publique qui permet de garantir des conditions d'accessibilité permanente, notamment en période hivernale
- . la disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise
- . les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à engendrer la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des services publics d'incendie et de secours.

**Voirie :**

- . les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'ils desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours
- . les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

**Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable ; à défaut, un captage, forage ou puits particulier accordé par l'autorité compétente. Cette solution doit être compatible avec l'affectation des constructions et les dispositifs d'assainissement autonome des eaux usées.

**Défense incendie :**

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée soit par :

- . des hydrants normalisés alimentés par un réseau public permettant d'assurer 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures, situés à moins de 400 mètres de la construction à défendre et accessible par une voie praticable
- . une réserve d'eau publique réalisée suivant les exigences du service d'incendie et de secours.

**Assainissement des eaux usées :**

- . les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement dont la filière et ses caractéristiques sont définies à l'appui d'une étude de sol à la parcelle, réalisée à la charge du demandeur, prenant en compte la nature des sols concernés par son implantation et le volume des rejets engendrés par le programme de construction, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement communal et la réglementation en vigueur
- . l'évacuation des effluents non traités y compris les eaux de piscine, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### **Collecte et gestion des eaux pluviales**

- toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doit faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer leur collecte et gestion in situ
- les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies et dirigées vers un exutoire autorisé et susceptible de les recevoir (réseau pluvial public, fossé, ruisseau...). En l'absence ou insuffisance d'exutoire pluvial au point de rejet, le demandeur doit réaliser à sa charge, des ouvrages de rétention dont l'aménagement et le débit de fuite seront conformes aux prescriptions de l'autorité compétente. Ces ouvrages devront être conçus de manière à faciliter leur entretien et feront l'objet d'un aménagement paysager.

Toute construction ne devra pas engendrer de nouveaux rejets dans les fossés des routes départementales

### **Electricité- Téléphone - Réseaux câblés :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements sur les propriétés privées seront réalisés en souterrain chaque fois que possible.

## **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie et la configuration d'un terrain support d'une construction doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome sans adaptation.

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

### **PUBLIQUES**

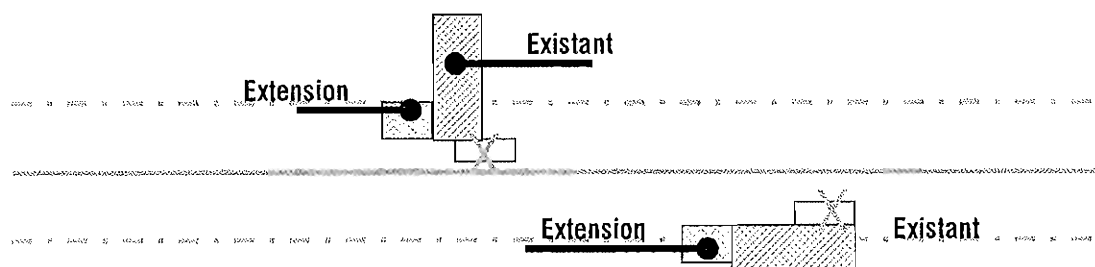
Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 942
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies départementales
- 6 mètres par rapport à l'axe des voies communales

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- à l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU
- aux extensions de bâtiment existant ; toutefois, la partie à construire à l'intérieur de la marge de recul ne devra pas excéder 30% de la SHOB du bâtiment existant.

Les constructions doivent être implantées à au moins 20 mètres des berges, le long des ruisseaux, valats. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions limitées réalisées parallèlement au cours d'eau, n'augmentant pas la vulnérabilité de la construction.





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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement 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 ne pouvant être inférieure à 4 mètres. (Sur limite ou  $L = H/2$ , minimum 4 mètres).

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

Non règlementé

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Elle doit permettre la mise en place du dispositif d'assainissement autonome sans adaptation.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction est limitée à 9 m au faîtage.

Cette disposition ne s'applique pas :

- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- pour les équipements de superstructure indispensables au fonctionnement des installations.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 - Adaptation au terrain**

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain.

Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site, et seront limités au strict nécessaire.

### **2 - Aspect des constructions**

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Il s'agit de permettre les pratiques d'un mode de vie contemporain et la mise en œuvre de solutions architecturales conduisant à maîtriser, à économiser l'énergie et développer celle renouvelable sous conditions du respect des dispositions ci-après.

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, les règles fixées aux paragraphes ci-après tendent à préserver l'unité des constructions tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ou des perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable (par pastiche décoratif ou folklorique).

Les constructions seront de formes simples, de volumes et de proportions harmonieuses, réalisées avec des matériaux dont la matière, l'aspect et la couleur doivent être d'intégration avec l'environnement.

Pour les hangars agricoles, les matériaux utilisés pour la réalisation des murs, de la couverture, des menuiseries et des fermetures, devront être de nature, forme et couleur harmonieuse et d'intégration avec l'environnement.

**Dans le secteur A f**, en raison du risque incendie feux de forêt, les ouvertures en façade exposées au vent dominant seront limitées.

### **3 - Eléments de constructions**

Les surfaces pleines devront dominer; les façades auront un caractère plus fermé vers le nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs, éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les maçonneries, à moins d'être en moellons de pierre ou en béton de site, seront enduites avec des mortiers dont la matière et la couleur seront réalisées en teintes pastel.

La finition des enduits sera réalisée à grains fins : de façon lissée, talochée ou grattée.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert sont interdits.

Les menuiseries extérieures recevront des peintures ou des teintures de type pastel.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades, sont interdits.

Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite, rondes, de teintes claires ou vieilles, les pentes seront comprises entre 25 et 35%.

D'autres conceptions de couvertures peuvent être envisagées lorsqu'elles ont pour objet de développer l'utilisation des matériels et matériaux d'économie d'énergie sous condition d'être partie intégrante de l'architecture de la construction et compatible avec la protection de l'environnement.

**Dans le secteur A f**, en raison du risque incendie feux de forêt, les pièces de charpente en bois apparente sont interdites. Les portes et volets seront en bois plein ou d'autres matériaux de bonne résistance au feu.

### **4 - la zone agricole comporte des constructions d'origine agricole**

Elles présentent un intérêt patrimonial et architectural pour laquelle il est autorisé un changement de destination. Elles sont repérées par une étoile rouge sur le document graphique.

Les travaux d'aménagement des volumes existants doivent contribuer à préserver leur caractère d'origine, avec l'utilisation de matériaux traditionnels au niveau des maçonneries, toitures, couvertures, menuiseries et aménagements extérieurs.

La structure de la construction doit être préservée lors des aménagements et plus particulièrement lors de la modification ou création d'ouvertures qui sont traditionnellement de petites dimensions et principalement localisées en façade Sud.

Les matériaux et leurs couleurs seront choisis avec l'impératif d'une intégration par rapport à l'existant et l'environnement rural.

Les couvertures seront réalisées en tuiles rondes de terre cuite de couleur paille vieillie.

Les enduits seront réalisés avec du mortier de sable et de chaux, de couleur ocre clair ; leur finition sera lissée, talochée ou grattée. Le jointage des moellons de pierre sera conçu avec un mortier au sable et de chaux de même couleur que la pierre.

Les aménagements extérieurs devront être réalisés de façon simple avec l'emploi de matériaux locaux traditionnellement utilisés dans la construction rurale.

## **5 - Clôtures et mur de soutènement**

- les clôtures seront réalisées avec un grillage de dessin simple [couleur grise ou vert bronze] dont la hauteur est limitée à 1,60 m et doublées de végétaux d'essences locales variées
- les portes et portails seront de forme simple, lorsqu'ils sont en bois ils seront peints de couleur pastel ou lasurés, les couleurs vives sont à proscrire La hauteur du portail et de ses supports est limitée à 1,80 m. Les éléments de maçonnerie sont admis à condition d'être limités à l'intégration et au regroupement des coffrets de raccordements aux réseaux et aux portails
- les murs de soutènements seront réalisés en maçonnerie de moellons de pierre de pays montés à joints secs (l'éventuel mortier de pose ne doit pas être visible). Les murs composites (maçonnerie de béton ou brique et de parements vu en moellons de pierres de pays montés à joints secs) peuvent être envisagés.
- Les clôtures et murets de soutènement existants réalisés en moellons de pierre devront être conservés et restaurés à l'identique, à joints secs et sans mortier apparent.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les clôtures agricoles.

## **6 - Ouvrages annexes**

- les capteurs solaires sont admis sous condition de faire partie intégrante de l'architecture de la construction, en aucun cas ils ne doivent constituer des éléments rapportés.

## **ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION**

### **D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

La surface d'une aire de stationnement est fixée à 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

## **ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION**

### **D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et aires de stationnement doivent être plantés.

Les plantations de haute tige existantes seront maintenues ou remplacées en considération de leur état sanitaire.

Elle comprend des espaces boisés classés à conserver au titre des articles L.130 -1 à L.130 - 5 du code de l'urbanisme.

#### **Dans le secteur A f :**

- le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50 mètres autour des constructions
- pas d'arbre ou de partie d'arbre à moins de 8 mètres des constructions
- les plantations nouvelles de résineux ou chêne verts sont interdites aux abords des constructions.

Les aménagements réalisés pour la protection contre les incendies feux de forêt (zone coupe feu), doivent être entretenus.

**Le corridor écologique** situé à l'Est du secteur 1AU1 de la Girarde sera maintenu et permettra d'assurer une continuité entre les bosquets situés au Sud et au Nord du secteur.

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Les conditions de constructibilité sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

## ZONE N

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Zone naturelle et forestière, non équipée recouvrant les espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages qui la composent.

Elle comprend les secteurs :

- **Ns**, protégé : il correspond aux espaces circonscrits autour du village et pour certains inscrits à l'inventaire des sites et paysages
- **Nf** : soumis au risque de feux de forêt.

Elle comprend les sous secteurs :

- **Ns1**, protégé au même titre que le secteur Ns, les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'assainissement collectif
- **N1**, situé au lieu-dit Les Crottes, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

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

Sont interdits :

- . les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, non nécessaires au fonctionnement des services publics
- . les constructions nouvelles destinées à :
  - l'habitat
  - l'hébergement hôtelier
  - la fonction de bureaux
  - la fonction de commerces et services
  - l'artisanat
  - l'industrie
  - l'exploitation agricole et forestière
  - la fonction d'entrepôt
- . conformément aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme, la réalisation des installations ou des travaux suivants :
  - l'aménagement d'un parc d'attractions
  - les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
  - les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions
  - les habitations légères de loisirs
  - les terrains de camping et de caravanning.

Dans le secteur **Nf**, toute construction nouvelle est interdite hormis les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques indispensable au fonctionnement de ces services et à l'entretien de la zone naturelle.

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

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux publics ou collectifs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité et à la salubrité publique.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, d'une SHON minimum de 80m<sup>2</sup>, sans changement de destination et sans création de logement. L'extension réalisée en une ou plusieurs fois est limitée à 30% de la S.H.O.N existante, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHOB (existant + extension)
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la construction d'une piscine est admise à condition de s'intégrer à l'environnement et d'être regroupée avec la construction principale
- les installations directement liées et nécessaires à la mise en œuvre d'un plan d'exploitation forestière.

Dans le secteur Ns et le sous secteur Ns1, l'aménagement et l'extension des constructions existantes, sans changement de destination. L'extension réalisée en une ou plusieurs fois est limitée à 10% de la S.H.O.N existante, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHOB (existant + extension).

Dans le secteur Nf, sont seules autorisées l'aménagement et l'extension des habitations existantes, sans changement de destination. L'extension réalisée en une ou plusieurs fois est limitée à 10% de la S.H.O.N existante, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHOB (existant + extension).

Sont également autorisées les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques indispensable au fonctionnement de ces services et à l'entretien de la zone naturelle.

## **ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **Accès :**

- tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil)
- toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques
- lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation
- la disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise
- les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des services publics d'incendie et de secours.

### **Voirie :**

- les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'ils desservent et permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours
- les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### **Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être desservie soit par le réseau public d'alimentation en eau potable, à défaut un captage, forage, ou puits particulier. Cette solution doit être compatible avec l'affectation des constructions et les dispositifs d'assainissement autonome des eaux usées.

##### **Défense incendie :**

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée soit par :

- des hydrants normalisés alimentés par un réseau public permettant d'assurer 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures, situés à moins de 400 mètres de la construction à défendre et accessible par une voie praticable
- une réserve d'eau publique réalisée suivant les exigences du service d'incendie et de secours.

##### **Assainissement :**

- les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conformément au Schéma Directeur d'Assainissement et à la réglementation en vigueur
- toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome dont la filière et ses caractéristiques sont définies à l'appui d'une étude de sol à la parcelle, réalisée à la charge du demandeur, prenant en compte la nature des sols concernés par son implantation et le volume des rejets engendrés par le programme de construction, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement communal et la réglementation en vigueur
- l'évacuation des effluents non traités y compris les eaux de piscine, dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Dans les secteurs Ns1 et N1, tout construction devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

##### **Collecte et gestion des eaux pluviales**

- toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doit faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer leur collecte et gestion in situ
- les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies et dirigées vers un exutoire autorisé et susceptible de les recevoir (réseau pluvial public, fossé, ruisseau...)
- en l'absence ou insuffisance d'exutoire pluvial au point de rejet, le demandeur doit réaliser à sa charge des ouvrages de rétention dont l'aménagement et le débit de fuite doivent être conformes aux prescriptions de l'administration compétente. Ces ouvrages devront être conçus de manière à faciliter leur entretien et feront l'objet d'un aménagement paysager.

##### **Electricité- Téléphone - Réseaux câblés :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements sur les propriétés privées seront réalisés en souterrain chaque fois que possible.

Toute construction ne devra pas engendrer de nouveaux rejets dans les fossés des routes départementales

#### **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie et la configuration d'un terrain support d'une construction doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome sans adaptation.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

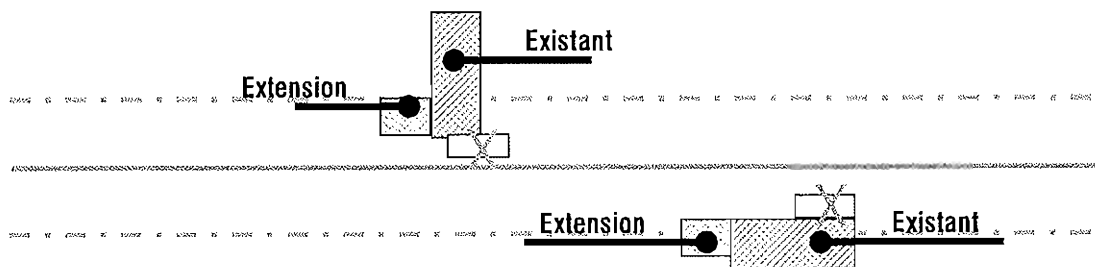
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 942
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies départementales
- 6 mètres par rapport à l'axe des voies communales

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- à l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU
- aux extensions de bâtiment existant, toutefois, la partie à construire à l'intérieur de la marge de recul ne devra pas excéder 30% de la SHOB du bâtiment existant

Les constructions doivent être implantées à au moins 20 mètres des berges, le long des ruisseaux, valats et fossés. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions limitées réalisées parallèlement au cours d'eau et dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité de la construction.

**Principe d'implantation des extensions le long des valats, ruisseaux, fossés :**



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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement 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 ne pouvant être inférieure à 4 mètres. (Sur limite ou  $L = H/2$ , minimum 4 mètres).

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

Non réglementé

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Hormis dans les sous secteurs **Ns1** et **N1**, l'emprise au sol des constructions doivent permettre la mise en place du dispositif d'assainissement autonome des eaux usées.

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux est limitée à 9 m au faitage.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 - Adaptation au terrain**

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site, et seront limités au strict nécessaire.

### **2 - Aspect des constructions**

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Il s'agit de permettre les pratiques d'un mode de vie contemporain et la mise en œuvre de solutions architecturales conduisant à maîtriser, à économiser l'énergie et développer celle renouvelable sous conditions du respect des dispositions ci-après.

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, les règles fixées aux paragraphes ci-après tendent à préserver l'unité des constructions tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ou des perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable (par pastiche décoratif ou folklorique).

**Dans le secteur Nf**, en raison du risque incendie feux de forêt, les ouvertures en façade exposée au mistral seront limitées.



### 3 - Eléments de constructions

Les surfaces pleines devront dominer; les façades auront un caractère plus fermé vers le nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs, éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les maçonneries, à moins d'être en moellons de pierre ou en béton de site, seront enduites avec des mortiers dont la matière et la couleur seront réalisées en teintes pastel.

La finition des enduits sera réalisée à grains fins : de façon lissée, talochée ou grattée.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert sont interdits.

Les menuiseries extérieures recevront des peintures ou des teintures de type pastel.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades, sont interdits.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles rondes, de teintes pailles ou vieilles, les pentes seront comprises entre 25 et 35%.

D'autres conceptions de couvertures peuvent être envisagées lorsqu'elles ont pour objet de développer l'utilisation des matériels et matériaux d'économie d'énergie sous condition d'être partie intégrante de l'architecture de la construction et compatible avec la protection de l'environnement.

**Dans le secteur Nf**, en raison du risque incendie feux de forêt, les pièces de charpente en bois apparente sont interdites. Les portes et volets seront en bois plein ou d'autres matériaux de bonne résistance au feu.

### 4 - Clôtures et mur de soutènement

- les clôtures seront réalisées avec un grillage de dessin simple [couleur grise ou vert bronze] dont la hauteur est limitée à 1,60 m et doublées de végétaux d'essences locales variées
- les portes et portails seront de forme simple, lorsqu'ils sont en bois ils seront peints de couleur pastel ou lasurés, les couleurs vives sont à proscrire La hauteur du portail et de ses supports est limitée à 1,80 m. Les éléments de maçonnerie sont admis à condition d'être limités à l'intégration et au regroupement des coffrets de raccordements aux réseaux et aux portails
- les murs de soutènements seront réalisés en maçonnerie de moellons de pierre de pays montés à joints secs (l'éventuel mortier de pose ne doit pas être visible). Les murs composites (maçonnerie de béton ou brique et de parements vu en moellons de pierres de pays montés à joints secs) peuvent être envisagés.
- Les clôtures et murets de soutènement existants réalisés en moellons de pierre devront être conservés et restaurés à l'identique, à joints secs et sans mortier apparent.

### 5 - Ouvrages annexes

Les capteurs solaires sont admis sous condition de faire partie intégrante de l'architecture de la construction, en aucun cas ils ne doivent constituer des éléments rattachés.

## **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'**

### **AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

La surface d'une aire de stationnement est fixée à 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

### **ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION**

#### **D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et aires de stationnement doivent être plantés d'arbres d'essences locales.

Les plantations de haute tige existantes seront maintenues ou remplacées en considération de leur état sanitaire.

Elle comprend des espaces boisés classés à conserver au titre des articles L.130 -1 et suivants du code de l'urbanisme.

#### **Dans le secteur Nf**

- le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50 mètres autour des constructions,
- pas d'arbre ou de partie d'arbre à moins de 8 mètres des constructions
- les plantations nouvelles de résineux ou chêne verts sont interdites aux abords des constructions.

Les aménagements réalisés pour la protection contre les incendies feux de forêt (zone coupe feu), doivent être entretenus.

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé