

Commune de Cuis

Plan Local d'Urbanisme

Contrôle de légalité



Règlement

«Vu pour être annexé à la délibération du 03/03/2014
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision.»

Fait à Cuis,
Le Maire



ARRÊTÉ LE : 24/06/2013
APPROUVÉ LE : 03/03/2014

Etude réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

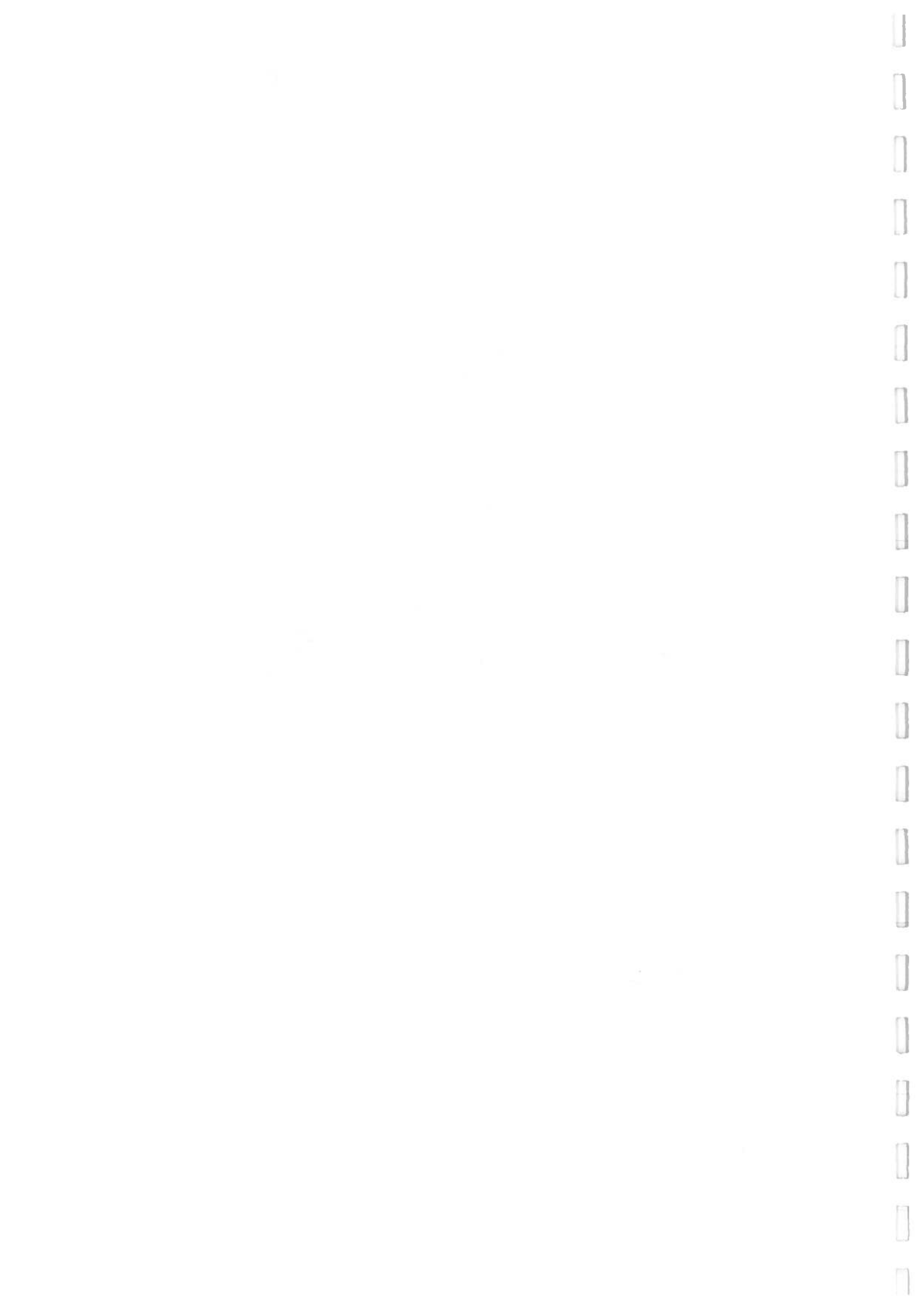
agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28



www.auddice.com

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	p 6
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p 10
	CHAPITRE I : ZONE UA	p 10
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p 18
	CHAPITRE I : ZONE 1AUT	p 18
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p 26
	CHAPITRE I : ZONE A	p 26
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p 34
	CHAPITRE I: ZONE N	p 34
TITRE VI	ANNEXE	p 38



SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	3
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL	3
III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
IV. ADAPTATIONS MINEURES	5
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	7
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....	15
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	23
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	31
ANNEXE 1 : NUANCIER DE REFERENCE.....	35

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Cuis.

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles : R. 111-2, R.111-4, R.111-5 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21

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

III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

3. Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

4. Les zones naturelles et forestières

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

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- des emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage),
- des Espaces Boisés Classés (cf. article 13 du règlement).

IV. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre bourg du village. Il s'agit d'une zone urbanisée à dominante d'habitat du village, équipée en réseaux ou susceptible de l'être à court terme.

ARTICLE UA-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- L'exploitation et l'ouverture des carrières,
- Les constructions et installations industrielles,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures,
- Les constructions et installations agricoles d'élevage,
- Les silos agricoles,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les affouillements et exhaussements du sol ;
- les pylônes de radiotéléphonie mobile ;
- les reconstructions à l'identique après démolition volontaire ne respectant pas les règles édictées par le PLU.

ARTICLE UA-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, d'hôtellerie-restauration, de bureau et de service, d'équipements collectifs ainsi que les constructions à usage agricole à condition qu'elles n'engendrent ni de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (sonores, visuelles, olfactives, trépidations...), ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

Les aires de stationnement à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances

incompatibles avec le caractère de la zone.

Les caravanes isolées à caractère provisoire lors de la période des vendanges et conformément aux arrêtés municipaux.

L'aménagement, le changement de destination et la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes,

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à l'exception des pylônes de radiotéléphonie mobile .

ARTICLE UA-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- les autorisations d'urbanismes peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles de plus de 30 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies nouvelles devront avoir au minimum 6 mètres d'emprise.

ARTICLE UA-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes doivent respecter la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordées au réseau public d'assainissement.

À défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, les eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) devront être obligatoirement traitées par un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes.

- l'évacuation des eaux non domestiques issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ou leur écoulement dans le réseau collecteur s'il existe. Une gestion parcellaire des eaux pluviales est imposée. Une bonne maîtrise des eaux est demandée.

Électricité, téléphone, télédistribution :

Le réseau d'éclairage public doit privilégier les systèmes d'économie d'énergie.

ARTICLE UA-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent s'implanter :

- à l'alignement des voies et emprises publiques,
- ou avec un recul minimal de 3 mètres.

La limite d'emprise se substitue à l'alignement pour les voies privées.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions ne respectant pas cette règle dans la mesure où ces extensions n'aggravent pas l'existant ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent observer par rapport aux limites latérales sur lesquelles elles ne sont pas implantées un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur au faîtage ou à l'acrotère. Cette distance minimale de recul ne doit jamais pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions ne respectant pas cette règle dans la mesure où ces extensions n'aggravent pas l'existant ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, dont au moins une à usage d'habitation, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage de la toiture ou 7 mètres à l'acrotère (cheminées et autres éléments techniques exclus).

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou exhaussement.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Pour les constructions édifiées en limite séparative :

- la hauteur est limitée à 6 mètres maximum au droit de la limite séparative,

La hauteur maximale des abris de jardin est de 3 mètres au faîtage.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante.
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Généralités

La reconstruction, l'extension ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits. Le niveau du plancher habitable doit être à une cote supérieure à - 0,2 mètre et inférieure à 0,8 mètre au dessus du terrain naturel existant, cette dernière cote étant mesurée au point le plus déterrée de la construction.

Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

Pour les extension des annexes, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique, aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Couleurs

Les couleurs des murs et façades ne doivent pas être de couleurs vives et discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

La couleur des constructions et installations autorisées devra respecter le nuancier de références annexé au présent règlement (sauf bardage bois et revêtements en briques).

Façades

Les modifications des façades doivent respecter leur composition, la répartition et les proportions des ouvertures.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la

construction principale.

Les façades sur rue des bâtiments d'activités doivent être percées d'ouvertures.

L'emploi de bardage métallique est autorisé sous réserve de respecter le nuancier présenté en annexe de ce présent règlement.

Pour les nouvelles constructions, les coffres des volets roulants ne doivent pas être situés sur la face extérieure.

Pour les constructions existantes, les volets roulants extérieurs peuvent être autorisés sous réserve qu'ils ne soient placés en saillies par rapport aux ouvertures et à la façade.

Afin de conserver le caractère traditionnel du village, les extensions des constructions dont l'encadrement des ouvertures est matérialisé (élément maçonné, craie, pierre...) devront également matérialiser leurs ouvertures, en cohérence avec les caractéristiques de la façade prolongée.

Toitures

Les toitures des constructions principales doivent avoir au moins deux versants présentant une pente comprise entre 30 et 45 °. Les pans coupés sont admis.

Les toitures mono-pente sont autorisées pour les annexes et dépendances. La pente des toitures des annexes et dépendances n'est pas réglementée.

Les toits-terrasses et les toits à faible pente sont interdits sauf s'ils sont entièrement végétalisés ou s'ils sont destinés à l'agrandissement de bâtiments existants lorsque la réalisation d'une toiture condamnerait des ouvertures importantes de la construction principale ou aboutirait à une composition des volumes moins satisfaisante.

Les couvertures en tôles sont interdites. Les bacs aciers teints sont autorisés.

Les chiens-assis sont admis s'ils sont proportionnés aux dimensions de l'ensemble de la toiture.

Élévation

Les volumes cubiques sont interdits

Clôtures sur rue

La conservation des murs de clôture traditionnels lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées.

Les extensions doivent respecter les caractéristiques des clôtures originelles.

Les clôtures sont à implanter à l'alignement et doivent s'harmoniser avec la construction principale.

L'aspect plaque béton est interdit.

ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les aménagements paysagers, il est vivement conseillé de planter des essences locales (chêne, charme, tilleul, arbres fruitiers...).

ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUT

La zone 1AUT correspond à une zone à urbaniser à vocation touristique dans laquelle un projet de construction de « villas » et de petits ensembles collectifs est souhaité. Cette zone touristique est intégrée au sein d'un projet d'aménagement de golf.

Cette zone comprend 2 sous-secteurs :

- un secteur 1AUTd destiné à accueillir un ensemble de petits collectifs (1AUTd1) et de villas (1AUTd2) ;
- un secteur 1AUTe destiné à accueillir une construction liée à la gestion du golf.

ARTICLE 1AUT-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites :

- les dépôts de toute nature
- L'exploitation et l'ouverture des carrières,
- Les constructions et installations industrielles,
- les commerces ;
- les entrepôts,
- l'artisanat;
- les préfabriqués modulables,
- les caravanes, les mobil-homes et habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures,
- Les constructions et installations agricoles ou forestières,
- Les silos agricoles,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction,
- les discothèques,

ARTICLE 1AUT-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les exhaussements et affouillements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations non interdites à l'article 1.

Dans le seul secteur 1AUTd1 :

Sous réserve de leur insertion dans le cadre paysager du site, seules sont autorisées les constructions à usage de résidences de tourisme à condition qu'elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble

respectant le schéma d'aménagement de zone et sous condition de la réalisation conjointe et concomitante d'une aire golfique de 18 trous.

Dans le seul secteur 1AUTd2 :

Sous réserve de leur insertion dans le cadre paysager du site, seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble respectant le schéma d'aménagement de zone et sous condition de la réalisation conjointe et concomitante d'une aire golfique de 18 trous.

Dans le seul secteur 1AUte :

Sous réserve de leur insertion dans le cadre paysager du site, seules sont autorisées les constructions à usage de bureaux, de service ou de locaux techniques à condition qu'elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble respectant le schéma d'aménagement de zone et sous condition de la réalisation conjointe et concomitante d'une aire golfique de 18 trous.

ARTICLE 1AUT-3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire,
- le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

les autorisations d'urbanismes peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'emprise minimale de la voirie sera de :

- Voie à double sens : 11,6 m, comprenant a minima 5,6 mètres de chaussée, deux bandes de 1,50m d'espace vert et deux bandes de trottoirs de 1,50m pour les voies à double sens ;
- Voie à sens unique : 6 mètres.

ARTICLE 1AUT-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes doivent respecter la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordées au réseau public d'assainissement.

- À défaut de réseau public, les eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) devront être obligatoirement traitées par un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur.

- l'évacuation des eaux non domestiques issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ou leur écoulement dans le réseau collecteur s'il existe. Une gestion parcellaire des eaux pluviales est imposée.

ARTICLE 1AUT-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé

ARTICLE 1AUT-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La limite d'emprise se substitue à l'alignement pour les voies privées.

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux emprises publiques.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AUT-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal égal à la moitié de la hauteur de la construction au faîtage ou à l'acrotère avec un minimum de 3 m ;

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AUT-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës (sauf annexes et dépendances) édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 6 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AUT-9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUT-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions autorisées sont limitées à R+1.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage de la toiture ou 7 mètres à l'acrotère (cheminées et autres éléments techniques exclus).

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou exhaussement.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au droit de la façade la moins enterrée.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Des dérogations peuvent être accordées sous réserve d'une justification technique et d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage.

ARTICLE 1AUT-11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Généralités

Les annexes seront intégrées aux bâtiments principaux ou devront apparaître comme le prolongement naturel de l'architecture de ces derniers, à moins qu'ils ne constituent en eux-mêmes un « événement » architectural. Ils ne doivent en aucun cas être réalisés avec des moyens de fortune.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings... etc. est interdit.

Couleurs

La couleur des constructions et installations autorisées devra respecter le « nuancier de références spécifique » annexé au présent règlement sauf bardage bois et revêtement brique.

Façades

Les modifications des façades doivent respecter leur composition, la répartition et les proportions des ouvertures.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

L'emploi de bardage métallique est autorisé sous réserve de respecter le nuancier présenté en annexe de ce présent règlement.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être situés sur la face extérieure des constructions.

Toitures

Les toitures des constructions principales doivent avoir au moins deux versants présentant une pente comprise entre 30 et 45 °. Les pans coupés sont admis.

Les toitures mono-pente sont autorisées pour les annexes et dépendances. La pente des toitures des annexes et dépendances n'est pas réglementée.

La couverture des constructions doit être :

- d'aspect tuile, d'une couleur rouge flammé, brun rouge foncé ou nuancé ;
- d'aspect ardoise naturelle ;
- d'aspect verre.

Les couvertures en tôles sont interdites. Seuls les bacs aciers teints sont autorisés.

Les toits-terrasses sont interdits sauf s'ils sont entièrement végétalisés.

Clôtures sur rue

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres. Elles seront constituées soit :

- par une grille,
- par un mur d'un mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.

Les enduits des murs de clôture doivent respecter le nuancier présenté en annexe de ce présent règlement.

Elles seront obligatoirement doublées d'une haie végétale composée de préférence d'essences locales.

Les plaques d'aspect béton et les grillages sont interdits pour les clôtures sur rue.

Pour les haies, l'utilisation d'essences locales est à privilégier.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres. Elles seront constituées soit :

- par un mur,
- par une haie végétale
- par un grillage doublé d'une haie vive

Les plaques d'aspect béton sont interdites.

Pour les haies, l'utilisation d'essences locales est à privilégier.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AUT-12 : STATIONNEMENT

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

Le nombre de place exigé par type de constructions est le suivant :

- pour les constructions destinées à l'habitat individuel (1AUTd2) : 2 places de stationnement par logement ;
- pour les constructions destinées à l'habitat collectif (1AUTd1) : 1,5 places de stationnement par logement ;
- pour les constructions destinées à l'hébergement de tourisme : 1 place de stationnement par chambre ou appartement ;
- pour les constructions destinées aux bureaux ou services : 1 place de stationnement par 20m² de surface de plancher ;

ARTICLE 1AUT-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

20% minimum de l'unité foncière doit être réservé aux espaces verts et plantations. Les places de stationnement engazonnées sont considérées comme des espaces verts.

Les parkings doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager particulier. Ils comprendront des noues plantées d'arbres pour le stockage et l'infiltration des eaux de pluie.

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les plantations seront composées de préférence d'essences locales.

ARTICLE 1AUT-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

En sous-secteur 1AUTd1, le Coefficient d'Occupation des Sols ne peut dépasser 0,5.

En sous secteur 1AUTd2, le Coefficient d'Occupation des Sols ne peut dépasser 0,25.

En sous secteur 1AU_{Te}, le Coefficient d'Occupation des Sols ne peut dépasser 0,15.

ARTICLE 1AUT-15 et 1AUT-16

Ne sont pas réglementés

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES (A)

La zone A correspond à la zone agricole de la commune. Elle comprend 4 secteurs spécifiques :

- le secteur Ap qui est une bande de protection paysagère autour de la RD 10 ;
- le secteur Av qui délimite les vignes du territoire ;
- le secteur Avp qui correspond aux vignes situées dans la bande de protection paysagère autour de la RD10

Rappel :

La zone A est concernée par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes départementales

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage d'habitat sauf celles autorisées en A2 ;
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions et installations agricoles d'élevage,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé par le code de l'urbanisme,
- les habitations légères de loisirs,
- les pylônes de radiotéléphonie mobile ;
- les reconstructions à l'identique après démolition volontaire ne respectant pas les règles édictées par le PLU.

Dans les secteurs Ap et Avp :

- les dépôts permanents de toute nature ;

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

Dans l'ensemble de la zone :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à l'exception des pylônes de radiotéléphonie mobile .

L'aménagement, le changement de destination et la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes,

Dans la zone A et le secteur Ap :

- Les constructions des bâtiments d'exploitation et les équipements nécessaires aux exploitations agricoles;
- toute construction agricole générant un périmètre d'isolement et de réciprocité à condition que ces périmètres ne compromettent pas l'urbanisation des zones U et AU,
- les constructions et la transformation de constructions existantes à condition d'être destinées à des activités d'agro-tourisme (hébergement, accueil, restauration, vente de produits...) en lien avec la l'activité et la production agricoles du site d'exploitation ;
- Les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition d'être nécessaires à l'activité agricole existante ou construite simultanément ;
- Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements de sols et sous réserve de ne pas constituer un dépôt permanent.
- Les caravanes isolées à caractère provisoire lors de la période des vendanges et conformément aux arrêtés municipaux.

Dans les secteurs Av et Avp :

- Les affouillements et exhaussements de sols et sous réserve de ne pas constituer un dépôt permanent.

ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 5,5 mètres de largeur d'emprise est réputé inconstructible.

ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes doivent respecter la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- Eaux domestiques (eaux vannes et ménagères) :

le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur et doit respecter le règlement d'assainissement. À défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

- eaux non domestiques :

l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales :

les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ou leur écoulement dans le réseau collecteur s'il existe. Une gestion parcellaire des eaux pluviales est imposée. Une bonne maîtrise des eaux est demandée.

ARTICLE A-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies. Ce retrait est mesuré à partir de l'axe des voies et doit se situer au moins à :

- Voies communales : 10 mètres de l'axe de la chaussée
- Voies départementales : 35 mètres de l'axe de la chaussée pour les habitations et 25 mètres de l'axe de la chaussée pour tout autre bâtiment.

La limite d'emprise se substitue à l'alignement pour les voies privées.

Cette disposition ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre ou aux prolongements de façades des constructions existantes qui ne respectent pas ces normes dans la

mesure où elles restent compatibles avec les impératifs de sécurité routière.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

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

Les constructions doivent observer par rapport aux limites latérales sur lesquelles elles ne sont pas implantées un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur au faîtage ou à l'acrotère. Cette distance minimale de recul ne doit jamais pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

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

Deux constructions non contiguës, dont au moins une à usage d'habitation, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions (hors habitations et abris de jardin), ne peut excéder 12 mètres mesurée au faîtage de la toiture et 10 mètres par rapport à l'acrotère à partir du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou exhaussement. Cette hauteur peut être majorée en fonction d'impératifs techniques ou fonctionnels pour des bâtiments à usage de stockage des récoltes liées à des exploitations agricoles très spécialisées.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitations, ne peut excéder 9 mètres au faîtage

de la toiture ou 7 mètres à l'acrotère (cheminées et autres éléments techniques exclus).

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante.
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Généralités

La reconstruction, l'extension ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits. Le niveau du plancher habitable doit être à une cote supérieure à - 0,2 mètre et inférieure à 0,8 mètre au dessus du terrain naturel existant, cette dernière cote étant mesurée au point le plus déterrée de la construction.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, Les modifications des façades doivent respecter leur composition, la répartition et les proportions des ouvertures.

Couleurs

La couleur des constructions et installations autorisées devra respecter le nuancier de références annexé au présent règlement (sauf bardage bois et revêtements en briques).

Façades

Les façades sur rue des bâtiments doivent être percées d'ouvertures.

Toitures

Les toits-terrasses et les toits à faible pente sont interdits sauf s'ils sont végétalisés. Ils peuvent également être autorisés pour l'agrandissement de bâtiments existants lorsque la réalisation d'une toiture condamnerait des ouvertures importantes de la construction principale ou aboutirait à une

composition des volumes moins satisfaisante.

Les couvertures en tôles sont interdites. Les bacs aciers teints sont autorisés.

Élévation

Les volumes cubiques sont interdits

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées sous conditions :

Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

Pour les extensions (annexes) l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Afin de conserver le caractère traditionnel du village, les extensions des constructions dont l'encadrement des ouvertures est matérialisés (élément maçonné, craie, pierre...) devront également matérialiser leurs ouvertures, en cohérence avec les caractéristiques de la façade prolongée.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

L'emploi de bardage métallique est autorisé sous réserve de respecter le nuancier présenté en annexe de ce présent règlement.

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente semblable à celle des toitures environnantes (entre 30 et 45 °). Cette règle ne s'applique pas aux annexes et dépendances.

Les toits-terrasses et les toits à faible pente sont interdits sauf s'ils sont entièrement végétalisés ou s'ils sont destinés à l'agrandissement de bâtiments existants lorsque la réalisation d'une toiture condamnerait des ouvertures importantes de la construction principale ou aboutirait à une composition des volumes moins satisfaisante.

Les chiens-assis sont admis s'ils sont proportionnés aux dimensions de l'ensemble de la toiture.

Les clôtures sur rue sont à implanter à l'alignement et doivent s'harmoniser avec la construction principale. L'aspect plaque béton est interdit.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être situés sur la face extérieure.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique, aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les aménagements paysagers, il est vivement conseillé de planter des essences locales (chêne, charme, tilleul, arbres fruitiers...).

Les bâtiments, aires de stockages, dépôts et les parkings doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager particulier.

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE A-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE A-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

La zone N correspond à la zone Naturelle de la commune. Elle comprend 4 secteurs spécifiques :

- Le secteur Nc qui identifie le site classé des falaises de Roualles ;
- Le secteur Ng qui délimite le projet d'aménagement d'un parcours de golf ;
- Le secteur Nx qui correspond au périmètre de captage immédiat et rapproché de la commune ;
- Le secteur Ny qui correspond au périmètre de captage éloigné.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites dans toute la zone

- toute construction et installation ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des eaux ;
- les reconstructions à l'identique après démolition volontaire ne respectant pas les règles édictées par le PLU ;
- les constructions et occupations de sol non mentionnées à l'article N2 ;

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics,

Sont seulement admis dans le secteur Nx :

- les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics liés à l'exploitation et l'entretien du captage en eau potable,

Sont également admis dans le secteur Ng :

Les installations/équipements techniques d'une surface inférieure ou égale à 30m² d'emprise au sol strictement nécessaires au fonctionnement d'une aire golfique ou à la pratique sportive du golf sous réserve de leur insertion dans le cadre paysager du site et d'une implantation à 50 mètres minimum des limites de la zone agricole voisine (zone A).

ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- les accès sur les voies publiques sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- *eau potable* : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur.

- *eau à usage non domestique* : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- *eaux usées domestiques* (eaux vannes et ménagères) : le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur et doit respecter le règlement d'assainissement. À défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

- *eaux non domestiques* : l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite

- *eaux pluviales* : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ou leur écoulement dans le réseau collecteur. Une bonne maîtrise des eaux est demandée.

ARTICLE N 5:

N'est pas réglementé

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

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées à l'alignement ou en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques

La limite d'emprise se substitue à l'alignement pour les voies privées.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en limite ou en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N-8 :

En secteur Ng :

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en limite ou en observant un recul.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ng (golf) :

La hauteur maximale des installations autorisées ne peut excéder 6 mètres au faîtage de la toiture ou 5 mètres à l'acrotère (cheminées et autres éléments techniques exclus).

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou exhaussement.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au droit de la façade la moins enterrée.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Des dérogations peuvent être accordées sous réserve d'une justification technique et d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings... etc. est interdit.

La couleur des installations autorisées devra respecter le « nuancier de référence » au présent règlement (sauf bardage bois et revêtements en briques)

L'emploi de bardage métallique est autorisé sous réserve de respecter le nuancier présenté en annexe de ce présent règlement.

Les couvertures en tôles sont interdites. Seuls les bacs aciers teints sont autorisés.

Clôtures

L'aspect plaques béton et les grillages non doublés d'une haie vive sont interdits
Pour les haies, l'utilisation d'essences locales est à privilégier.

ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les installations autorisées doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager particulier.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres conformément aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, il y est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

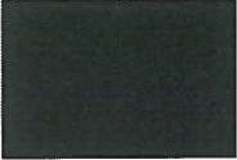
En secteurs Ng, le Coefficient d'Occupation des Sols est limité à 0,1.

ARTICLE N-15 et N-16

Ne sont pas réglementés

ANNEXE 1 : Nuancier de référence

NUANCIER DE RÉFÉRENCE DESTINÉ À LA RÉNOVATION DES PORTES & FERRONNERIES

	G	H	I	J
Portes et Ferronneries				
1				
	G1	H1	I1	J1
2				
	G2	H2	I2	J2
3				
	G3	H3	I3	J3
Portes et Ferronneries				
A1				
		A3	A4	A5

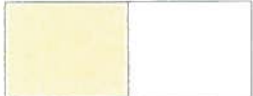
NUANCIER DE RÉFÉRENCE DESTINÉ À LA RÉNOVATION DES FENÊTRES & VOILETS

	A	B	C	D	E	F
Les fenêtres et les volets						
1	A1	B1	C1	D1	E1	F1
2		B2	C2	D2	E2	F2
3	A3	B3	C3	D3	E3	F3
4	A4	B4	C4	D4	E4	F4

NUANCIER DE RÉFÉRENCE DESTINÉ À LA RÉNOVATION DES FACADES

	A Les Neutres	B Les Sables	C Les Terres	D Les Ogres	E Les Roses
Les encadrements					
1					
	A1	B1	C1	D1	E1
Les façades					
2					
	A2	B2	C2	D2	E2
3					
	A3	B3	C3	D3	E3
4					
	A4	B4	C4	D4	E4
Les soubassements					
5					
	A5	B5	C5	D5	E5
Les briques peintes					
6					
	A6	B6	C6	D6	E6

NUANCIER DE RÉFÉRENCE DESTINÉ AUX BARDAGES MÉTALLIQUES

teintes pour bardages métalliques					
					
	RAL 7032 GRIS SILEX	RAL 1013 BLANC PERLE	RAL 1015 SABLE	RAL 1019 BEIGE GRIS	
					
RAL 7030 GRIS PIERRE	RAL 7023 GRIS POUSSIÈRE	RAL 6013 VERT AJONC	RAL 6014 OLIVE JAUNE	RAL 7011 ANTHRACITE	
					
RAL 6012 VERT FORÊT-NOIRE	RAL 6006 GRIS OLIVE	RAL 8017 BRUN CHOCOLAT	RAL 3007 ROUGE NOIR	RAL 8019 BRUN GRIS	
teintes réservées à des petites surfaces (menuiseries, ferronneries, éléments de nodénatures)					
					
RAL 1014 IVOIRE	RAL 7008 GRIS KAKI	RAL 8025 BRUN PALE	RAL 8011 BRUN NOYER	RAL 8028 TERRE BRUNE	RAL 3005 ROUGE VIN