



# MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4. Règlement

### **Modification N°3 :**

- Prescrite par arrêté du maire du  
26 février 2015

- Approuvée par DCM du 05/11/  
2015

---

PLU approuvé par délibération du  
CM le 3 mars 2006

1<sup>er</sup> modification du PLU approuvée le  
30 oct. 2009

1<sup>er</sup> révision simplifiée approuvée le  
10 déc. 2010

2<sup>ème</sup> révision simplifiée approuvée le  
27 mai 2011

2<sup>ème</sup> modification approuvée le 30  
octobre 2013

---

**URBAN PROJECTS**  
Urbanistes Programmistes

---

URBAN PROJECTS  
58 avenue Georges Clemenceau  
34 000 MONTPELLIER  
Courriel : [contact@urbanprojects.fr](mailto:contact@urbanprojects.fr)





## **TITRE 1**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

#### **Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

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

#### **Article 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- 1) Les articles L 111.9, L 111.10, R 421-1 à 8, du code de l'urbanisme
- 2) Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan et reportées à titre indicatif sur les documents graphiques concernant les servitudes.
- 3) Les articles du Code de l'Urbanisme concernant : les espaces naturels sensibles, le droit de préemption urbain, les zones d'aménagement différées.
- 4) La loi n° 64.1246 du 16/12/1964 relative à la lutte contre les moustiques, le décret n° 65.1046 du 01/12/1965 et les arrêtés préfectoraux pris en application de cette réglementation.

#### **Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Conformément aux articles R 123-4 à 8 du code de l'urbanisme, le territoire communal est subdivisé en zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Les zones dites "zones U", comprennent les secteurs déjà urbanisés. Y sont rattachés les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation qui ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones dites "zones AU" sont celles à urbaniser. Elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones dites "zones A" sont celles vouées à l'agriculture. Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones dites "zones N" sont les secteurs à caractère naturels et forestiers de la commune.

Equipés ou non, ils sont 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.

Pour les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, repérés conformément à la légende des documents graphiques, le code de l'urbanisme précise à son article L 130.1 : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.* »

*Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article 157 du code forestier (...) »*

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés conformément à la légende des documents graphiques et numérotés ; leur destination, leur superficie et le bénéficiaire sont consignés dans la liste annexée 08 ; les emplacements réservés ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue, comme le précise l'article R 123.32 du code de l'urbanisme relatif à l'acquisition de ces terrains par la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé.

#### **Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, conformément à l'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.

La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés est autorisée à l'exception de ceux qui seraient affectés par un risque naturel prévisible (inondation).

Les postes de transformation, les lignes et les ouvrages techniques sont soumis à déclaration de travaux.

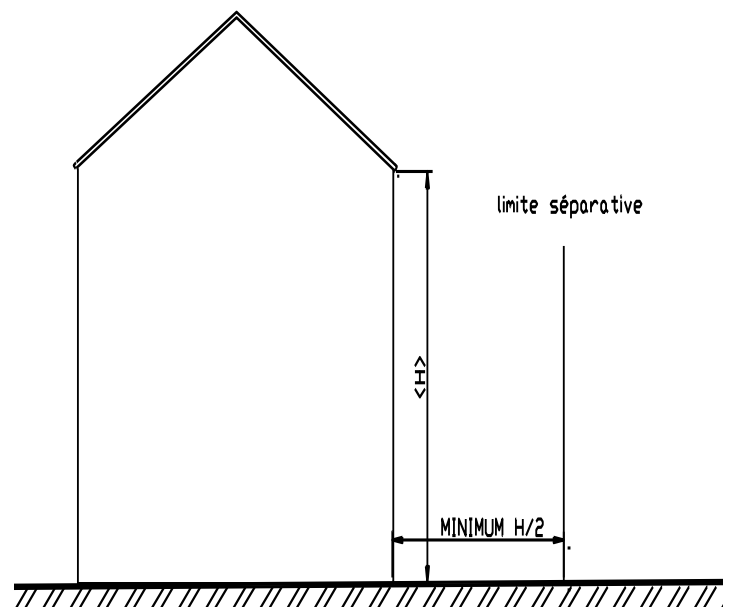
#### **Article 5 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

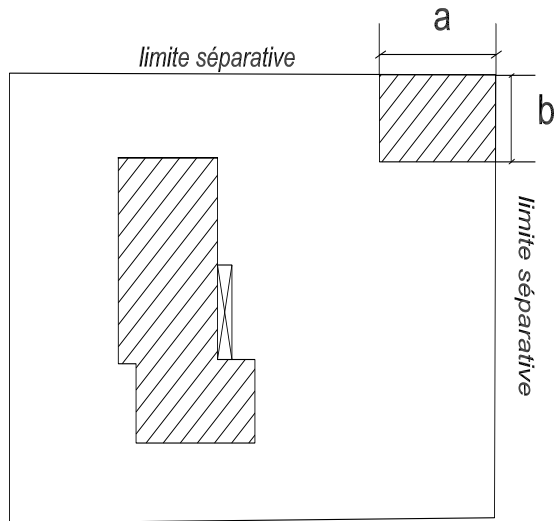
Les règles relatives à la hauteur des constructions ne s'appliquent pas aux équipements publics tels que : bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socioculturels ni aux équipements d'infrastructure.

#### **Article 6 - DEFINITIONS**

En ce qui concerne les «groupes d'habitations », il s'agit de trois habitations minimum situées sur un seul terrain ou des terrains contigus et faisant l'objet d'une même autorisation de construire.

Pour l'application de la règle de distance aux limites séparatives, on peut se référer au croquis :





$a + b = \text{longueur cumulée}$

Pour l'application de la longueur cumulée, sur les limites séparatives, on peut se référer au croquis :



Il en va de même avec une longueur C sur une autre limite séparative.

## **Article 7 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire obstacle à des projets répondant à une recherche architecturale contemporaine affirmée et justifiant d'autres choix que ceux énoncés. De même il ne peut être fait obstacle à l'utilisation des énergies nouvelles et/ou renouvelables, dès lors que les pétitionnaires assurent une intégration de l'appareillage au bâti.

## **Article 8 - CARACTERISTIQUES DES VOIES**

Lorsqu'il est fait référence aux voies devant avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, en dehors de toutes prescriptions particulières liées aux installations classées pour l'environnement, aux établissements recevant du public, aux habitations de plus de trois niveaux ... faisant l'objet d'instructions particulières de la part des services compétents, la norme minimale adoptée sera :

- 1 - Caractéristiques minimales des voies de circulation
  - Largeur de la bande de roulement 3 mètres (stationnement exclu)
  - Force portante pour un véhicule de 130 kN (dont 40 kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,5 mètres)
  - Rayon intérieur des tournants 11 mètres minimum
  - Pente inférieure à 15 %
  - Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,5 mètres.
  
- 2 - Point de retournement
  - Pour les voiries en impasse d'une longueur supérieure à 100 mètres, le projet devra prévoir à l'extrémité de cette voie une zone de retournement utilisable par les véhicules d'incendie. Cette plateforme doit comporter des tournants dont le rayon inférieur doit être égal ou supérieur à 11 mètres et le rayon extérieur égal ou supérieur à 15,5 mètres
  - Pour les constructions situées à plus de 80 mètres de l'entrée normale de la parcelle depuis la voie publique, il doit être conservé un accès au bâtiment d'une largeur minimale de 3 mètres, d'une hauteur minimale de 3,5 mètres et d'une surface à la force portante suffisante pour supporter le passage d'un véhicule de lutte contre

l'incendie de 13 tonnes.

## **Article 9 – OBLIGATION DES PROPRIETAIRES ET CONSTRUCTEURS**

Il est rappelé que le territoire communal est concerné par l'arrêté préfectoral de 1998 sur l'obligation de débroussaillage autour des habitations. L'article L 321-5-3 du code forestier le définit comme suit : « opérations dont l'objectif est de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux en garantissant une rupture de la continuité du couvert végétal et en procédant à l'élagage des sujets maintenus et à l'élimination des rémanents de coupes. »

L'article 322.3 rappelle que dans les zones situées à moins de deux cent mètres de terrains en nature de bois, landes, maquis, garrigues, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires :

- Aux abords des constructions, chantiers, travaux, installations de toute nature sur une profondeur de cinquante mètres ainsi que des voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie. Dans ce cas, les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droits et ceci même si la distance de 50 mètres déborde sur la propriété voisine.

- Toutefois, pour les terrains situés dans les zones urbaines (U du PLU), les travaux sont à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droits.

Il est rappelé que le territoire communal est soumis au risque de retrait et gonflement des terrains (aléas moyen) et qu'en conséquence il est recommandé aux constructeurs d'appliquer les règles de l'art en la matière.

## **Article 10 – OBLIGATION IMPOSÉES POUR LES CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**Production de poussières** : Arrosage du chantier en période sèche, protection des installations de stockage des matériaux.

**Risques de pollution des eaux** : Les dispositions à prendre en phase de chantier sont limitées et classiques :

- bacs de rétention pour le stockage des produits inflammables,
- enlèvement des bidons d'huile usagé à des intervalles réguliers,
- les ouvrages hydrauliques seront généralement préfabriqués, afin de réduire le risque de pollution induit par la fabrication sur place des bétons,
- les aires de stationnement et d'entretien des engins seront placées hors de la zone du chantier. Il en sera de même pour les éventuelles aires de stockage de carburant et centrales de fabrication du béton.

**Destruction de la végétation** : Elle sera limitée au strict nécessaire.

**Perturbation de la circulation** : Mise en place de mesures de types feux alternatifs, limitation des vitesses et signalisation claire.

**Bruit lié au chantier** : Utilisation d'engins aux normes, réalisation des travaux durant les jours ouvrables et pendant la journée, limitation de la vitesse à 30km/h en agglomération.

**Déchets** : Les déchets produits par le chantier seront réutilisés sur place ou mis en décharge si leur nature ne permet pas leur réutilisation.

**Article 11 – OBLIGATION IMPOSÉES POUR LES CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUE**

Non renseigné

## **TITRE 2**

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

#### **ZONE U**

**Objet de la zone : Il s'agit de la partie urbanisée de Bassan, principalement affectée à l'habitat, aux services et activités liées à la vie du village. Elle comprend plusieurs secteurs caractérisant le centre ancien, dense, les extensions anciennes moins denses, les extensions récentes ainsi que les secteurs d'activité anciens. Les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.**

#### **Article U 1 : Occupations et utilisation des sols interdites**

##### En tous secteurs

- Le stationnement de caravanes isolées, habitations légères et mobil home
- Les installations et travaux divers : dépôts de véhicules, parcs d'attraction ouverts au public, affouillements et exhaussements du sol
- Les carrières
- Les campings et parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de carotteuses ou de sondeuses de plus de 12 tonnes et de camions vibreurs pour l'exploration sismique en vue de la recherche d'hydrocarbures.
- Le stationnement de camion citerne, de camion benne et de camion plateforme transportant des produits, liquides ou solides, destinés à des forages de recherche et d'exploitation d'hydrocarbures.

##### En secteur Ua, Ub et Uc

- Les constructions à usage : industriel, agricole, artisanale non liées à la vie de la zone ou du village
- Les installations classées
- 

##### En secteur Ud

- Les constructions à usage : industriel, agricole
- Les installations classées

##### En secteur Ue

- Les logements non liés au fonctionnement de l'établissement.

#### **Article U 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

En tous secteurs, les constructions à usage d'artisanat seront limitées à des activités compatibles avec la vie de la zone. Leur aspect devra être compatible avec le caractère des lieux environnants. Les accès ne pourront présenter une gêne à la circulation



En tous secteurs, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de zone

Dans les secteurs **Ub** et **Uc** :

- Constructions à usage agricole : elles seront limitées au stockage du matériel à l'exclusion de tout autre usage et leur aspect devra être compatible avec le caractère des lieux environnants. Les accès ne devront présenter aucune gêne à la circulation.

Pour toutes les zones **U** sauf les zones **Ud** et **Ue**, il est prévu d'instaurer la clause de mixité sociale suivante :

- « Sur les programme de logements de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitation, le projet consacrera a minima 20 % de cette surface de plancher en logement locatif social. Dans le cadre d'une division d'un bâtiment en plusieurs logements, un logement locatif social sera crée pour 5 unités (4 plus 1 LLS).

**Article U 3 :** *Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

**U 3.1 Accès :** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à l'objet de la construction, institué en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**U 3.2 Voirie :** Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

En secteur **Uc**, toute voie susceptible de desservir plus de 3 logements devra avoir une emprise minimale de 8 mètres dont 5 mètres de chaussée.

**Article U 4 :** *Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.*

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et à l'assainissement collectif. Le raccordement des piscines au réseau collectif d'assainissement est interdit.

Toute construction doit être raccordée au réseau collecteur des eaux pluviales. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent ni faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni générer de nouveaux flux. Les pétitionnaires prendront toute disposition nécessaire telles que rétention en toiture... Les travaux sont à la charge exclusive des propriétaires ou constructeurs.

En secteur **Ue**, la rétention à la parcelle devra prendre en compte un volume de rétention de 100 l/m<sup>2</sup> et un débit de fuite de 7 l/s/ha de surface imperméabilisée.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique d'électricité doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courant sur les façades

Les branchements téléphoniques doivent être réalisés en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courant sur les façades

**Article U 5 :** *Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non*

*collectif.*

Non renseigné

**Article U 6 :** *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

En secteur **Ua**, les constructions devront être implantées à l'alignement de la voie. L'implantation d'une partie de bâtiment, en retrait de la rue, peut être également autorisé.

En secteur **Ub**, les constructions doivent être implantées à l'alignement du bâtiment le plus proche ou à défaut à 3 mètres.

En secteur **Uc**, les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 4 mètres des voies et emprises publiques. Les piscines peuvent être implantées à l'alignement. Toutefois, dans les opérations groupées (lotissements, groupes d'habitation), le plan masse peut déterminer d'autres modes d'implantation.

En secteur **Ud**, les constructions principales doivent être implantées dans la zone *œdificandi* du schéma d'aménagement annexé aux présentes. Les piscines, équipements et autres installations pourront s'implanter librement. Les reculs devront rechercher une implantation bioclimatique optimale en réservant des espaces libres au sud.

En secteur **Ue**, les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques

**Article U 7 :** *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

En secteur **Ua**, les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

En secteur **Ub**, les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite aboutissant aux voies

En secteur **Uc** et **Ue**, Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. A défaut, la distance par rapport à ces limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 4 mètres. En secteur **Uc**, l'ensemble des parties édifiées en limite séparative (bâtiment existant compris) aura une longueur maximale cumulée de 15 mètres.

Dans les opérations groupées (lotissements, groupes d'habitation), le plan masse peut déterminer d'autres modes d'implantation.

En secteur **Uc**, les piscines peuvent être implantées en limite séparative. La distance est portée à 2 mètres si un bâtiment est déjà implanté sur la limite séparative.

En secteur **Ud**, les constructions principales doivent être implantées dans la zone *œdificandi* du schéma d'aménagement annexé aux présentes. Les piscines s'implanteront à 1 mètre minimum des limites séparatives. Les équipements et autres installations pourront s'implanter en limite si la hauteur est inférieure à la clôture, sinon ils devront observer un recul d'1 mètre minimum. Les reculs devront rechercher une implantation bioclimatique optimale en réservant des espaces libres au sud.

**Article U 8 :** *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.*

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres

**Article U 9 :** *Emprise au sol des constructions.*

Non renseigné

### **Article U 10 : Hauteur maximale des constructions**

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

La hauteur d'une construction ne peut excéder la hauteur moyenne du bâti environnant.

En secteur **Ua et Ub**, la hauteur est limitée à 9 mètres à l'égout de toiture

En secteur **Uc**, la hauteur totale est limitée à 8 mètres au faîtage. Toutefois, pour les parties édifiées en limite séparative et non adossées à un bâtiment existant sur la parcelle voisine, la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout, sur une longueur de bâti de 15 mètres cumulées sur toutes les limites séparatives.

En secteur **Ue**, la hauteur totale est limitée à 8 mètres, à l'exclusion des ouvrages techniques.

En secteur **Ud**, la hauteur maximale des constructions est de 8 m, à l'égout de toitures pour l'habitat individuel et 11 m pour l'habitat collectif et les immeubles d'activité.

### **Article U 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.**

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire obstacle à des projets répondant à une recherche architecturale contemporaine affirmée et justifiant d'autres choix que ceux énoncés. De même il ne peut être fait obstacle à l'utilisation des énergies nouvelles et/ou renouvelables, dès lors que les pétitionnaires assurent une intégration de l'appareillage au bâti.

Toitures : En tous secteurs, les toitures seront de forme simple.

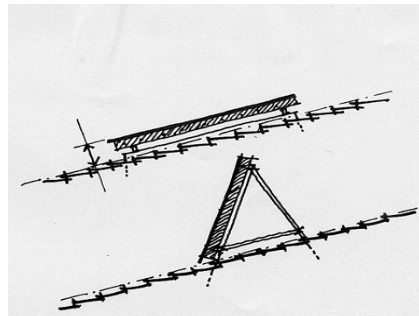
Dans les secteurs **Ua** et **Ub**, elles seront couvertes en tuile canal traditionnelles ou de terres cuites de tons mêlés et patinés et en débord de la façade. La pente des toitures ne pourra être supérieure à 35 % et disposées perpendiculairement à l'axe de la rue. Les fenêtres de toiture sont autorisées (1m<sup>2</sup> environ) si la pose est encastrée dans la toiture, c'est à dire non saillante par rapport au plan du toit. Les ouvrages en saillie (type lucarnes ou autres) ne sont pas admis.

En secteur **Ua**, les crevés de toiture sont interdits. Ouvertures dans le toit : les fenêtres de toiture sont autorisées (1m<sup>2</sup> environ) si la pose est encastrée dans la toiture, c'est à dire non saillante par rapport au plan du toit. Les ouvrages en saillie (type lucarnes ou autres) ne sont pas admis.

En secteur **Ua et Ub**, concernant les terrasses en toiture : les terrasses couvertes avec ouverture de loge à l'italienne en façade doivent être privilégiées. Les panneaux solaires thermiques ou voltaïques sont autorisés si le dispositif est intégré dans le pan de la toiture (c'est-à-dire non saillant par rapport au pan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal.)



*Loge à l'italienne*



*Positionnement interdit des capteurs*

En secteur **Ue**, les matériaux utilisés devront avoir l'aspect « tuiles ».

En secteur **Uc**, les toitures terrasses peuvent être autorisées sur la totalité de la surface bâtie

Façades : En tous secteurs (sauf **Ud**), l'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les couleurs devront être conformes au nuancier déposé en mairie.

En secteurs **Ua**, **Ub** et **Uc**, les façades seront enduites ou à défaut traitées à pierre vue. Les dispositifs aérorefrigérants (climatiseurs) ainsi que les antennes (y compris paraboliques) ne pourront être disposés en saillie sur rue et devront être mutualisés dans la mesure du possible. La pose se fera uniquement en toiture et sera la moins visible possible. En cas d'implantation obligatoire sur rue (pour des raisons techniques), des aménagements spécifiques devront être prévus pour camoufler et dissimuler ces installations.

En secteur **Ue**, l'emploi des tôles et bacs acier galvanisés est interdit. Les matériaux mis en œuvre devront être compatibles avec le caractère des lieux environnants.

Perçements : En secteurs **Ua** et **Ub**, à l'exception des portes de garage, ils devront être plus hauts que larges, axés et décroissants vers le haut. Les encadrements seront marqués et les matériaux anciens (pierres, ferronneries...) ainsi que les éléments de modénature respectés. Les menuiseries extérieures seront de tendance verticale, de couleur en accord avec celle de la façade, conformément au nuancier déposé en mairie. Il n'y aura aucun élément en saillie sur rue. Concernant les voies privées, la réglementation appliquée est la même que pour les voies publiques sauf si son accès est réellement impossible au public.

Espaces libres : En secteur **Uc**, les espaces libres seront plantés. Les clôtures bâties sur rue seront limitées à 1,5 m de hauteur par rapport au niveau naturel de la parcelle, la différence avec la voie publique étant considérée comme un mur de soutènement.

En secteur **Ud**, les toitures seront de forme simple, couvertes en tuile canal traditionnelles ou similaire ou de terres de tons mêlés et patinés et en débord de la façade. La pente des toitures ne pourra être supérieure à 35 %. Les ouvertures de toits sont édifiées au nu de la toiture. Les toitures terrasse accessibles (carrelage ou dalles sur plots) ou non pourront être autorisées.

Façades : l'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit, à l'exception du bois. Les enduits de façade seront de couleur conformes au nuancier déposé en mairie. La finition sera talochée ou grattée.

Perçements : Les menuiseries extérieures seront de couleur en accord avec celle de la façade, conformément au nuancier déposé en mairie.

## **Article U 12** : *Obligations des constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.*

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

En tous secteurs, les constructions à usage d'activité (agricole, artisanale...) devront présenter une capacité de stationnement, en dehors de la voie publique, compatible avec leur objet. Le nombre de stationnement à créer sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil, de leur utilisation et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement.

Conformément à l'article R 332.17 du code de l'urbanisme, les promoteurs, constructeurs ou aménageurs, ne peuvent se libérer de leurs obligations en matière de stationnement. Cette disposition s'applique tant aux constructions nouvelles qu'aux divisions de locaux existants entraînant la création de nouveaux logements.

En tout secteur, l'aménagement et le changement de destination de locaux existants ne peut avoir pour conséquence de supprimer des places de stationnement.

En tous secteurs, pour les logements sociaux aidés, il sera exigé 1 place de

stationnement par logement. Nonobstant cette règle, pour les autres catégories de logement :

En secteur **Ua**, les constructions à usage d'habitation devront comporter au minimum 1 place de stationnement par logement.

En secteur **Ub**, les constructions à usage d'habitation devront comporter au minimum 2 places de stationnement par logement.

En secteur **Uc**, Les constructions à usage d'habitation individuelle devront comporter au minimum 2 places de stationnement par logement dont une non close, accessible depuis la voie publique. Cette place pourra être couverte par un dispositif de type pergola mais en aucun cas close d'aucun côté que ce soit hormis l'accès à la parcelle (garage, portail etc). Dans les lotissements ou groupes d'habitations, il est exigé 2 places dont 1 banalisée par logement.

En zone **Ud**, il sera exigé 2,5 places de stationnement par logement pour l'ensemble de l'opération. Ils se trouveront sur le domaine public ou privé, les garages clos et places clausées sur le domaine privé ne seront pris en compte.

En secteur **Ue**, les constructeurs devront prendre toute disposition pour assurer la manœuvre des véhicules fréquentant l'établissement en dehors de la voie publique.

**Article U 13** : *Obligations des constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.*

Il est fixé un coefficient d'espace libre pour les constructions dans les zones **Ub** de 15% et de 35% dans les zones **Uc**.

En secteur **Ud** pour les lots libres (habitat individuel) d'une superficie supérieure à 400 m<sup>2</sup>, une surface libre de 20 %, en pleine terre, non imperméabilisée est obligatoire. Cette surface peut être plantée.

**Article U 14** : *Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10.*

Sans objet

**Article U 15** : *Obligations imposées pour les constructions, installations et travaux en matière de performances énergétiques et environnementales*

Non renseigné

**Article U 16**: – *Obligations imposées pour les constructions, installations et travaux en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Non renseigné

## ZONE AU

**Objet de la zone :** Il s'agit de secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, comprenant plusieurs secteurs destinés au logement. Les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter.

### **Article AU 1 :** *Occupations et utilisations des sols interdites*

- Les constructions à usage : industriel, agricole liées à l'élevage, artisanales non liées à la vie de la zone ou de l'agglomération.
- Le stationnement de caravanes, l'installation d'habitations légères de loisir et mobil home en dehors des terrains aménagés à cet effet.
- Les installations et travaux divers : dépôts de véhicules, parcs d'attraction ouverts au public, affouillements et exhaussements du sol
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des aménagements autorisés sur la zone
- Les carrières
- Le stationnement de carotteuses ou de sondeuses de plus de 12 tonnes et de camions vibreurs pour l'exploration sismique en vue de la recherche d'hydrocarbures.
- Le stationnement de camion citerne, de camion benne et de camion plateforme transportant des produits, liquides ou solides, destinés à des forages de recherche et d'exploitation d'hydrocarbures.

### **Article AU 2 :** *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Il existe un taux d'équipement qui est mis en place afin de programmer les ouvertures à l'urbanisation des zones AU. La chronologie est AU1 puis AU2 puis AU3. Le taux d'équipement consiste en la réalisation des équipements publics et équipements d'infrastructures nécessaires (réseaux secs, humides, voies de desserte). Ce taux est fixé à 80% de la réalisation de la zone AU directement antérieure (précédente) : AU1 avant AU2 avant AU3. AU2 ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'après réalisation de 80% des équipements de la zone AU1, à l'exception des équipements d'intérêt collectif ou de service public (par exemple de type résidence sénior) en AU2 qui pourront être réalisés de manière concomitante. AU3 ne s'ouvrira à l'urbanisation qu'après réalisation des équipements (à concurrence de 80%) de la zone AU2.

En tous secteurs, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 16 du règlement de zone

- Constructions à usage agricole : Elles seront limitées au stockage du matériel à l'exclusion de tout autre usage et leur aspect devra être compatible avec le caractère des lieux environnants. Les accès ne devront présenter aucune gêne à la circulation.
- Constructions à usage d'artisanat : Elles seront limitées à des activités compatibles avec la vie de la zone.
- En tous secteurs, les constructions individuelles devront être implantées de manière

- à ne pas gêner l'implantation d'autres constructions sur le terrain.
- En secteurs **AU1, 2, 3**, les constructions ne seront autorisées qu'après réalisation des travaux d'infrastructure dans le cadre d'une ou plusieurs opération globale concernant l'ensemble du secteur et conformément aux prescriptions contenues au chapitre « orientations d'aménagement ».
  - En secteurs **AU1**, les constructions ne seront autorisées qu'après réalisation des travaux d'infrastructure dans le cadre d'une ou plusieurs opérations globales (zone d'aménagement concerté) concernant l'ensemble du secteur et conformément au dossier de création de la ZAC. Elles doivent également rechercher la meilleure intégration bioclimatique possible. Les gîtes et chambres d'hôte pourront être autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
  - En secteur **AU1** – Les activités économiques peuvent être autorisées dans les secteurs désignés au schéma d'aménagement annexé aux présentes, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'équilibre du secteur par des nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel. Elles devront s'intégrer au paysage et aux pratiques environnantes. Les logements de fonction pourront être autorisés s'ils respectent de façon intégrale les dispositions cumulatives suivantes :
    - une superficie destinée à l'habitation dont la SURFACE DE PLANCHER doit être inférieure ou égale à 150m<sup>2</sup>,
    - dans le cas d'un bâtiment d'activité artisanale ou commerciale la superficie habitable du logement ne devra pas être supérieure à 50% de ce bâtiment avec un maximum de 150 m<sup>2</sup> pour l'habitation.
    - dans le cas d'un bâtiment d'activité de service, la superficie habitable du logement pourra aller jusqu'au 70 % de l'ensemble de la superficie constitué du bâtiment de service et de l'habitation avec un maximum de 150 m<sup>2</sup> pour l'habitation.
    - l'habitation doit être fondue dans le bâtiment d'activité ou accolée et avec un accès interne et doit présenter une orientation bioclimatique,

Pour toutes les zones **AU** sauf la zone **AU1 (ZAC)**, il est prévu d'instaurer la clause de mixité sociale suivante :

- Sur les programme de logements de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitation, le projet consacrera a minima 20 % de cette surface de plancher en logement locatif social. Dans le cadre d'une division d'un bâtiment en plusieurs logements, un logement locatif social sera crée pour 5 unités (4 plus 1 LLS).

**Article AU 3** : *Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

Il existe un taux d'équipement qui est mis en place afin de programmer les ouvertures à l'urbanisation des zones AU. La chronologie est AU1 puis AU2 puis AU3. Le taux d'équipement consiste en la réalisation des équipements publics et équipements d'infrastructures nécessaires (réseaux secs, humides, voies de desserte). Ce taux est fixé à 80% de la réalisation de la zone AU directement antérieure (précédente) : AU1 avant AU2 avant AU3. AU2 ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'après réalisation de 80% des équipements de la zone AU1, à l'exception des équipements d'intérêt collectif ou de service public (par exemple de type résidence sénior) en AU2 qui pourront être réalisés de manière concomitante. AU3 ne s'ouvrira à l'urbanisation qu'après réalisation des équipements (à concurrence de 80%) de la zone AU2.

**AU 3.1 Accès :** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à l'objet de la construction, instituée en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et assurer le maximum de dégagement visuel.

**AU 3.2 Voirie :** Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

En tous secteurs, les projets devront s'inscrire dans le schéma de structure exposé au rapport de présentation du PLU. Les voies devant desservir plus de 3 logements devront avoir une emprise minimale de 8 mètres dont 5,5 mètres de chaussée.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destructions.

**Article AU 4 :** *Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.*

Il existe un taux d'équipement qui est mis en place afin de programmer les ouvertures à l'urbanisation des zones AU. La chronologie est AU1 puis AU2 puis AU3. Le taux d'équipement consiste en la réalisation des équipements publics et équipements d'infrastructures nécessaires (réseaux secs, humides, voies de desserte). Ce taux est fixé à 80% de la réalisation de la zone AU directement antérieure (précédente) : AU1 avant AU2 avant AU3. AU2 ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'après réalisation de 80% des équipements de la zone AU1, à l'exception des équipements d'intérêt collectif ou de service public (par exemple de type résidence sénior) en AU2 qui pourront être réalisés de manière concomitante. AU3 ne s'ouvrira à l'urbanisation qu'après réalisation des équipements (à concurrence de 80%) de la zone AU2.

Les constructions devront être desservies par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement, gaz naturel, télécommunications et d'électricité.

Les aménagements devront tenir compte des préconisations en matière de collecte et évacuation des eaux pluviales.

Dans les secteurs faisant l'objet d'une rétention à la parcelle le calcul des ouvrages devra prendre en compte un volume de rétention de 100 l/m<sup>2</sup> et un débit de fuite de 7 l/s/ha de surface imperméabilisée.

**Article AU 5 :** *Caractéristiques des terrains*

Les découpages parcellaires ne doivent pas aboutir à la création de délaissés inconstructibles. Ils doivent permettre une intégration bioclimatique du bâti optimale.

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



En secteur AU1, les constructions principales doivent être implantées dans la zone *œdificandi* du schéma d'aménagement annexé aux présentes. Les piscines, équipements et autres installations pourront s'implanter librement. Les reculs devront rechercher une implantation bioclimatique optimale en réservant des espaces libres au sud.

Dans les autres secteurs et pour les autres voies, le recul à la voie publique est fixé à l'alignement ou 5 mètres, à l'exception des garages qui ne pourront être à moins de 5 mètres de l'alignement. Dans les opérations groupées (lotissements, groupes d'habitation, ZAC), le plan masse peut déterminer d'autres modes d'implantation.

**Article AU 7 :** *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

En tous secteurs, les parties de constructions non affectées à l'habitation peuvent s'implanter sur la limite séparative ou à défaut, la distance par rapport à ces limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 4 mètres. L'ensemble des parties implantées en limite aura une longueur cumulée maximale de 15 mètres.

Dans les opérations groupées (lotissements, groupes d'habitation, ZAC), le plan de masse peut déterminer d'autres modes d'implantation.

Les piscines peuvent être implantées en limite séparative. La distance est portée à 2 mètres si un bâtiment est déjà implanté sur la limite séparative.

En secteur AU1, les constructions principales doivent être implantées dans la zone *œdificandi* du schéma d'aménagement annexé aux présentes. Les piscines s'implanteront à 1 mètre minimum des limites séparatives. Les équipements et autres installations pourront s'implanter en limite si la hauteur est inférieure à la clôture, sinon ils devront observer un recul d'1 mètre minimum. Les reculs devront rechercher une implantation bioclimatique optimale en réservant des espaces libres au sud.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres

**Article AU 9 :** *Emprise au sol des constructions.*

Non renseigné

**Article AU 10 :** *Hauteur maximale des constructions.*

Dans les opérations groupées, la hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain de projet, au centre du bâtiment concerné.

La hauteur totale est limitée à 8 mètres au faitage. Toutefois, pour les parties édifiées en limite séparative et non adossées à un bâtiment existant sur la parcelle voisine, la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout, sur une longueur cumulée de 15 mètres.

En secteur AU1, la hauteur maximale des constructions est de 8 m, à l'égout de toitures pour l'habitat individuel et 11 m pour l'habitat collectif et les immeubles d'activité.

**Article AU 11 :** *Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.*

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt

des lieux avoisinants, du site et des paysages. Notamment, les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits. Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire obstacle à des projets répondant à une recherche architecturale contemporaine affirmée et justifiant d'autres choix que ceux énoncés. De même il ne peut être fait obstacle à l'utilisation des énergies nouvelles et/ou renouvelables, dès lors que les pétitionnaires assurent une intégration de l'appareillage au bâti.

Toitures : En tous secteurs, Les toitures terrasses peuvent être autorisées sur la totalité de la surface bâtie. Nonobstant cette disposition :

En secteur **AU1**, les toitures seront de forme simple, couvertes en tuile canal traditionnelles ou similaire ou de terres de tons mêlés et patinés et en débord de la façade. La pente des toitures ne pourra être supérieure à 35 %. Les ouvertures de toits sont édifiées au nu de la toiture. Les toitures terrasse accessibles (carrelage ou dalles sur plots) ou non pourront être autorisées.

Façades : l'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit, à l'exception du bois. Les enduits de façade seront de couleur conformes au nuancier déposé en mairie. La finition sera talochée ou grattée.

Perçements : Les menuiseries extérieures seront de couleur en accord avec celle de la façade, conformément au nuancier déposé en mairie.

En secteurs **AU2 à 3**, les toitures seront de forme simple, couvertes en tuile canal traditionnelles ou de terres de tons mêlés et patinés et en débord de la façade. La pente des toitures ne pourra être supérieure à 35 % et disposées perpendiculairement à l'axe de la rue. Les ouvertures de toit sont de tendance verticale, au nu de la toiture. Les toitures terrasse végétalisées ou engravillonnées pourront être autorisées.

Façades : En tous secteurs, l'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit, à l'exception du bois. Les enduits de façade seront de couleur grise, teinté de rosé à beige et être conformes au nuancier déposé en mairie. La finition sera taloché fin.

Perçements : Les menuiseries extérieures seront de tendance verticale, de couleur en accord avec celle de la façade, conformément au nuancier déposé en mairie.

Espaces libres : En tous secteurs, les espaces libres seront plantés. Les clôtures bâties sur rue seront limitées à 1,5 m de hauteur.

## **Article AU 12** : *Obligations des constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.*

Les constructions et aménagements à usage d'activité (agricole, artisanale, tourisme...) devront présenter une capacité de stationnement, en dehors de la voie publique, compatible avec leur objet. Le stationnement des véhicules de livraison devra être assuré en dehors de la voie publique

Les constructions à usage d'habitation individuelle devront comporter au minimum 2 places de stationnement par logement, dont au minimum 1, non close accessible de la voie publique. Ce chiffre peut être ramené à 1 place par logement locatif social.

Dans les lotissements ou groupes d'habitation, il est exigé 2 places dont 1 banalisé par logement.

En secteur **AU 1**

Les espaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

En zone **AU1**, il sera exigé 2,5 places de stationnement par logement pour l'ensemble de l'opération. Ils se trouveront sur le domaine public ou privé, les garages clos et places clauses sur le domaine privé ne seront pris en compte.

**Article AU 13 :** *Obligations des constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.*

Dans les lotissements et groupes d'habitation, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement. Les voies internes devront être également être plantées à l'alignement.

Dans le secteur **AU1**, les plantations devront être réalisées conformément au schéma d'aménagement joint aux présentes. Pour les lots libres (habitat individuel) d'une superficie supérieure à 400 m<sup>2</sup>, une surface libre de 20 %, en pleine terre, non imperméabilisée est obligatoire. Cette surface peut être plantée.

Dans les secteurs **AU2 et AU3**, à l'exception des équipements collectifs ou d'intérêt général (type résidence sénior), les constructions devront observer un coefficient d'espace libre de 50%.

**Article AU 14 :** *Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10. et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.*

Sans objet

**Article AU 15 :** *Obligations imposées pour les constructions, installations et travaux en matière de performances énergétiques et environnementales*

Non renseigné

**Article AU 16:** – *Obligations imposées pour les constructions, installations et travaux en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Non renseigné

## **ZONE A**

**Objet de la zone : Il s'agit des secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

**Il existe des périmètres pris pour l'application de l'article L. 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme en vue du patrimoine architectural, écologique et paysager remarquable. Des règles particulières pour la conservation de ce patrimoine sont édictées.**

**Article A 1 : Occupations et utilisation des sols interdites.**

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article A 2 ci-après.
- Les lotissements à usage d'activité
- Les parcs résidentiels de loisir
- Les installations classées non liées à la vie de la zone
- Le stationnement de caravanes et mobil home isolés
- Le camping, caravaning en dehors des emplacements réservés à cet effet
- Les installations et travaux divers : dépôts de véhicules, parcs d'attraction ouverts au public, affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à l'aménagement des lieux publics
- Les carrières
- Le stationnement de carotteuses ou de sondeuses de plus de 12 tonnes et de camions vibreurs pour l'exploration sismique en vue de la recherche d'hydrocarbures.
- Le stationnement de camion citerne, de camion benne et de camion plateforme transportant des produits, liquides ou solides, destinés à des forages de recherche et d'exploitation d'hydrocarbures.
- Les constructions d'abris pour animaux non liées à une exploitation agricole

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

En tous secteurs, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de zone

Les constructions nouvelles ne pourront être autorisées que dans le cadre d'une exploitation agricole. Les logements ne pourront être autorisés que s'ils sont liés et nécessaires au besoin de l'activité et que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre l'exploitation et l'habitat, en fonction de la nature de l'activité.

Les constructions ou extension de bâtiments ne pourront être autorisées que dans le cadre du développement d'une exploitation agricole ou activité existante, en continuité du bâti ou à proximité immédiate. Le changement d'affectation d'un bâtiment d'exploitation ne pourra être autorisé que dans le cadre du développement d'une exploitation ou de la construction de gîtes ruraux constituant un revenu annexe à l'exploitation. La surface des bâtiments sera cohérente avec les besoins de l'exploitation. Les locaux liés à la vente, l'exposition et la dégustation des produits de l'exploitation seront en continuité avec les productions de l'exploitation agricole.

Les installations de production d'énergie photovoltaïque, seront conformes à la réglementation au moment de l'autorisation.

Le stockage d'hydrocarbures liquides ne peut excéder 5 000 litres, dans des cuves aériennes munies d'une cuvette de rétention. Le stockage de produits phytosanitaires et engrais ne peut être réalisé qu'à l'intérieur d'un local, sur une aire étanche.

Les forages et puits devront être déclarés, réalisés et aménagés comme des captages d'alimentation en eau publique, conformément à la réglementation.

Les constructions et occupations du sol liées à l'agrotourisme sont autorisées en extension ou annexée des bâtiments d'exploitation existants et ce dans la limite :

- Chambres d'hôtes : dans la limite de 5 chambres et de 20 m<sup>2</sup> par chambre
- Tables d'hôtes : l'agrandissement de la résidence principale est limitée à 50 m<sup>2</sup>
- Gîtes ruraux : dans la limite de 3 gîtes, pour une surface maximale de 150 m<sup>2</sup>
- Ferme auberge : dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER
- Camping à la ferme : 6 emplacements autorisés (avec équipements sanitaires)
- Aire naturelle de camping : 25 emplacements maxi (avec équipements sanitaires)
- Les opérations d'ensemble dans le cadre de remembrements
- Toutes occupations et utilisations du sol qui soient nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable

**Article A 3 :** *Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

**A 3.1 Accès :** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute ou plusieurs doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**A 3.2 Voirie :** Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

**Article A 4 :** *Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif et les conditions de réalisation d'un assainissement individuel*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisé conformément la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les dispositifs de traitement des eaux usées devront être conformes à la réglementation. Les pétitionnaires devront produire une étude de sol déterminant la filière la plus adaptée et les conditions d'exécution. Il ne pourra y avoir de rejet direct dans les ruisseaux.

Les caves de vinification d'une capacité supérieure à 500 hl devront se conformer à la réglementation sur les établissements classés.

**Article A 5 :** *Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.*

La superficie sera déterminée par l'étude de sol visée à l'article A 4 ci-dessus et la protection éventuelle du captage d'eau potable.

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

Par rapport à la RD 39 : 35 mètres à l'axe, pour les bâtiments d'habitation et 25 mètres les autres. Par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation publique : 15 mètres à l'axe.

**Article A 7 :** *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

5 mètres

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

5 mètres

**Article A 9 :** *Emprise au sol des constructions.*

Non renseigné

**Article A 10 :** *Hauteur maximale des constructions.*

Les constructions sont limitées à 8 mètres, excepté les ouvrages techniques.

**Article A 11 :** *Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.*

En tous secteurs, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, notamment en ce qui concerne les installations de production d'énergie qui devront assurer leur intégration paysagère. Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire obstacle à des projets répondant à une recherche architecturale contemporaine affirmée et justifiant d'autres choix que ceux énoncés. De même il ne peut être fait obstacle à l'utilisation des énergies nouvelles et/ou renouvelables, dès lors que les pétitionnaires assurent une intégration de l'appareillage au bâti.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits de façade seront conformes au nuancier déposé en mairie.

L'orientation des bâtiments privilégiera la vue des façades sur celle des pignons, depuis les voies de circulation.

**Article A 12 :** *Obligation des constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement*

Les constructeurs devront prendre toutes dispositions pour assurer le stationnement et la manœuvre des véhicules et machines en dehors des voies publiques.

**Article A 13 :** *Obligations des constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.*

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du **L. 123-1-5-III-2**, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable.

**Article A 14 :** *Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10.*

Non renseigné

**Article A 15 :** *Obligations imposées pour les constructions, installations et travaux en matière de performances énergétiques et environnementales*

Non renseigné

**Article A 16:** – *Obligations imposées pour les constructions, installations et travaux en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Non renseigné

## ZONE N

**Objet de la zone :** Il s'agit des secteurs de la commune non équipés 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.

**Il existe des périmètres pris pour l'application de l'article L. 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme en vue du patrimoine écologique et paysager remarquable. Des règles particulières pour la conservation de ce patrimoine sont édictées.**

### **Article N 1 :** *Occupations et utilisation des sols interdites*

En tous secteurs :

- Les lotissements à usage d'activité
- Les parcs résidentiels de loisir
- Le stationnement de caravanes et mobil home isolés
- Les terrains de camping et les aires de stationnement de caravanes
- Les installations et travaux divers : dépôts de véhicules, parcs d'attraction ouverts au public, affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux destinés à la protection des forêts contre l'incendie
- Les carrières
- Le stationnement de carotteuses ou de sondeuses de plus de 12 tonnes et de camions vibreurs pour l'exploration sismique en vue de la recherche d'hydrocarbures.
- Le stationnement de camion citerne, de camion benne et de camion plateforme transportant des produits, liquides ou solides, destinés à des forages de recherche et d'exploitation d'hydrocarbures.

En secteur **Np** : tous travaux et toutes constructions non liés à l'évolution du secteur conformément à la réglementation en vigueur

### **Article N 2 :** *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

En tout secteur :

Le stockage d'hydrocarbures liquides ne peut excéder 5000 litres, dans des cuves aériennes munies d'une cuvette de rétention. Le stockage de produits phytosanitaires et engrais ne peut être réalisé qu'à l'intérieur d'un local, sur une aire étanche.

Les installations de production d'énergie photovoltaïque, seront conformes à la réglementation au moment de l'autorisation.

Les forages et puits devront être déclarés, réalisés et aménagés comme des captages d'alimentation en eau publique, conformément à la réglementation.

Dans les zones boisées, les constructions et installations nécessaires à la gestion forestière ou à la protection contre les incendies seront soumis à l'avis du Service Départemental de l'Agriculture et de la Forêt.



En tous secteurs, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de zone

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable.

En secteur **Nh**, seule la construction d'annexes non habitables pourra être autorisée ainsi que l'extension des bâtiments existants dans la limite de 15 % de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du PLU.

**Article N 3 :** *Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

En secteur **Nh**,

**N 3.1 Accès :** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**N 3.2 Voirie :** Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

**Article N 4 :** *Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif et les conditions de réalisation d'un assainissement individuel*

En secteur **Nh**

Les habitations doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

Dans les autres secteurs, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisé conformément la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les dispositifs de traitement des eaux usées devront être conformes à la réglementation. Les pétitionnaires devront produire une étude de sol déterminant la filière la plus adaptée et les conditions d'exécution. Il ne pourra y avoir de rejet direct dans les ruisseaux.

**Article N 5 :** *Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.*

La superficie sera déterminée par l'étude de sol visée à l'article A 4 ci-dessus et la

protection éventuelle du captage d'eau potable.

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

5 Mètres

**Article N 7 :** *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

5 mètres

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

Minimum 3 mètres.

**Article N 9 :** *Emprise au sol des constructions.*

Les annexes visées à l'article N 2 auront une emprise au sol limitée à 20 m<sup>2</sup> en une seule construction.

**Article N 10 :** *Hauteur maximale des constructions.*

En secteur **Nh**, la hauteur totale est limitée à 6 mètres à compter du sol naturel.  
En secteur **Nhi**, la hauteur de référence est celle du plancher hors d'eau

**Article N 11 :** *Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.*

Les opérations de réhabilitation devront être menées dans le respect des matériaux traditionnels et des volumes d'origine. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages notamment en ce qui concerne les installations de production d'énergie qui devront assurer leur intégration paysagère. Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire obstacle à des projets répondant à une recherche architecturale contemporaine affirmée et justifiant d'autres choix que ceux énoncés. De même il ne peut être fait obstacle à l'utilisation des énergies nouvelles et/ou renouvelables, dès lors que les pétitionnaires assurent une intégration de l'appareillage au bâti.

Toitures : Les toitures seront de forme simple, couvertes en tuile canal traditionnelles ou de terres de tons mêlés et patinés et en débord de la façade. La pente des toitures ne pourra être supérieure à 35 %. Les ouvertures de toit sont de tendance verticale, au nu de la toiture.

Façades : L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits de façade seront conformes au nuancier déposé en mairie. La finition sera taloché fin.

Perçements : Les menuiseries extérieures seront de tendance verticale, de couleur en accord avec celle de la façade, conformément au nuancier déposé en mairie.

Espaces libres : Les espaces libres seront plantés. Les clôtures bâties sur les voies ouvertes à la circulation publique seront limitées à 1,5 m de hauteur.

**Article N 12 :** *Obligation des constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement*

Les constructeurs devront prendre toutes dispositions pour assurer le stationnement en dehors des voies publiques.

**Article N 13 :** *Obligations des constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.*

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du **L. 123-1-5-III-2**, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable.

**Article N 14 :** *Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10.*

Non renseigné

**Article N 15 :** *Obligations imposées pour les constructions, installations et travaux en matière de performances énergétiques et environnementales*

Non renseigné

**Article N 16:** – *Obligations imposées pour les constructions, installations et travaux en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Non renseigné