

COMMUNE DE GRIGNOLS

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. RÈGLEMENT D'URBANISME



PROJET DE P.L.U. ARRETE
par délibération du Conseil Communautaire
Le.....**26 Juin 2012**.....

PROJET DE P.L.U.
soumis à ENQUETE PUBLIQUE
du **10/12/2012** au **9/01/2013**

PROJET DE P.L.U. APPROUVE
par délibération du Conseil Communautaire
le **26 Mars 2013**

Affaire n°07-25e

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70
Fax : 05 56 43 22 81

Email :
contact@agencemetaphore.fr



SOMMAIRE

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES	5
CHAPITRE 1 - ZONE U.....	7
CHAPITRE 2 - ZONE UX	13
CHAPITRE 3 - ZONE UK	17
CHAPITRE 4 - ZONE 1AU	21
CHAPITRE 5 - ZONE AUX.....	27
CHAPITRE 6 - ZONE 2AU	33
CHAPITRE 7 - ZONE A.....	35
CHAPITRE 8 - ZONE N.....	41

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **GRIGNOLS** située dans le Département de la Gironde.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Règlement national d'urbanisme :

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent à celles des articles R 111-2 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14.2, R 111-15 et R 111-21 qui restent applicables.

2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les périmètres visés aux articles R 123-13 et R 123-14 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- L'article L 147-1. du Code de l'Urbanisme.
- Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6 et L 313-2 du Code de l'Urbanisme, sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- L'article L 111-1-4. du Code de l'Urbanisme
- L'article L 421-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :
 - * les dispositions particulières aux communes de montagne et au littoral,
 - * les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
 - * le Code de l'Habitation et de la Construction,
 - * les droits des tiers en application du Code Civil,
 - * la protection des zones boisées en application du Code Forestier,
 - * les installations classées.
- Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés.

Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de co-lotis en ait demandé le maintien et que l'Autorité Compétente ait statué dans le même sens, conformément à l'article L 315-2.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en 8 zones délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II ci-après :

- la zone U correspond aux espaces déjà bâtis, présentant une certaine densité urbaine et un niveau de desserte en réseaux publics suffisamment dimensionnée pour accepter de nouvelles constructions ; la zone U comprend un secteur Ua d'urbanisation ancienne traditionnelle, un secteur Ub d'urbanisation contemporaine en couronne du centre-bourg.

- la zone UX correspond aux espaces réservés au développement économique.
- la zone UK correspond au site d'accueil à vocation touristique de Mutin-Sud.
- la zone 1AU s'étend sur des terrains affectés à l'urbanisation future organisée dans le cadre d'un schéma d'aménagement ; elle présente à sa périphérie une desserte en réseaux publics suffisamment dimensionnée pour accepter les futures constructions.
- la zone AUX s'étend sur des terrains réservés à l'urbanisation future à vocation économique.
- la zone 2AU s'étend sur des terrains affectés à l'urbanisation future organisée ; compte tenu de l'insuffisance de sa desserte en réseaux publics, à sa périphérie, son ouverture à l'urbanisation est renvoyée à une échéance ultérieure dans le cadre d'une modification du PLU.
- la zone A, espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols qui comprend un secteur Ah qui couvre des constructions dispersées en milieu agricole.
- la zone N, espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux. Elle comprend un secteur Ns qui couvre le périmètre Natura 2000 et un secteur Nh autour des constructions dispersées en milieu naturel.

Le document graphique fait en outre apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-16 du Code de l'Urbanisme ;
- Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme (Loi Paysage).
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements, d'ouvrages publics ou de programme de logement, auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L. 123-2 et R 123-11 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations à réaliser et les points de passage obligés issus des études d'aménagement détaillées au document n°3 – Orientations d'Aménagement.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

1. Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques....),
- la configuration des terrains (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...),
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

2. 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 - ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

CHAPITRE 1 - ZONE U

La zone U correspond aux espaces déjà bâtis, présentant une certaine densité urbaine et un niveau de desserte en réseaux publics suffisamment dimensionnée pour accepter de nouvelles constructions ; la zone U comprend un secteur Ua d'urbanisation ancienne traditionnelle, un secteur Ub d'urbanisation contemporaine en couronne du centre-bourg.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lorsqu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
2. Les constructions mentionnées à l'article R421-28 du CU sont soumises à permis de démolir ainsi que toutes les constructions situées dans une commune ou partie de commune où le Conseil Municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

1.1 - Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière (à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes) et à l'industrie.

Carrières

1.2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.3 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.4 - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir.

1.5 - Le stationnement des caravanes isolées, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, conformément à l'article R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Non réglementé.

ARTICLE U3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**◆ ACCES**

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

◆ VOIRIE

3.3 - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

3.4 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics.

ARTICLE U4 : DESERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT***Eaux usées domestiques et industrielles***

4.2 - Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe, les constructions et installations doivent obligatoirement y être raccordées, dans les conditions du Code de la Santé.

4.3 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.4 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

4.5 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlées par le Service Public d'assainissement non collectif. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès la réalisation ; dans le cas d'un lotissement ou de groupe d'habitation, il pourra être demandé un réseau séparatif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

ARTICLE U5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE U6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**En secteur Ua**

6.1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'emprise publique des voies existantes, sur toute la hauteur de la façade.

6.2 - Les extensions de constructions existantes implantées en retrait de l'alignement peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal.

En secteur Ub

6.3 - Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées et des espaces publics, soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

6.4 - Pourront déroger à l'article 6.3 :

- L'extension des constructions existantes non conformes à la règle édifiées avant le PLU à la date d'approbation du PLU, en respectant l'alignement du bâtiment principal,
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les piscines.

ARTICLE U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait ; pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, le retrait sera au minimum de 3 m ; les balcons et les avant-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait.

7.2 - Pourront déroger à l'article 7.1. :

- L'extension des constructions existantes non conformes à la règle édifiées avant le PLU à la date d'approbation du PLU,
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE U8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE U9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE U10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

Dans le secteur Ua :

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 m. Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

10.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ub :

10.3 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 m. Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

10.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE U11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DES ABORDS

Dans le secteur Ua :

◆ **OBJECTIFS**

Il s'agit essentiellement de préserver la forme urbaine continue et semi-continue du centre-bourg ancien traditionnel par l'affirmation d'un rythme de façade édifié sur les dimensions de la trame parcellaire et du bâti existant.

◆ **ASPECT ARCHITECTURAL**

11.1 - Compte tenu du caractère de centre-bourg ancien de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

11.2 - Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.

Couvertures

11.3 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire à la terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée.

11.4 - Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises devront être restaurées conformément aux règles de l'Art.

11.5 - Les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

11.6 - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

11.7 - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur intégration au paysage urbain soit étudiée avec soin, en privilégiant les solutions non visibles depuis l'espace public.

Façades

11.8 - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

11.9 - Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver

les tableaux des ouvertures.

11.10 - Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique ou en matériaux d'aspect similaire, en privilégiant une composition à deux battants composés de lames en bois verticales assemblées avec deux barres, sans écharpe.

Epidermes

11.11 - Les façades des constructions dont les maçonneries sont conçues pour être protégées par un enduit devront conserver cette protection.

11.12 - Les maçonneries traditionnelles et protégées par un enduit originel à la chaux seront obligatoirement restaurées ou pré-enduites d'un mortier de chaux naturelle (tout apport de ciment est à exclure).

11.13 - Les enduits doivent être faits de façon à se trouver au nu des pierres appareillées d'encadrement sauf quand ce dernier est construit dès l'origine pour être en saillie du mur de façade.

11.14 - La pierre appareillée apparente sera traitée avec des techniques de nettoyage (lavage, brossage, gommage, ...) qui n'altèrent pas l'épiderme du matériau et ne soit pas de nature à porter atteinte à sa bonne conservation ; les ravalements (grattage, ponçage, sablage, chemin de fer, acides, ...) sont interdits.

11.15 - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire. Ces enduits pourront être revêtus d'un badigeon à la chaux de teinte équivalente.

Couleur des menuiseries et des façades

11.16 - Les colorations extérieures au caractère des lieux pour les façades sont à exclure (bleu turquoise, jaune, orange, noir, violet, rose, ...).

11.17 - L'activité d'un local commercial, sur plusieurs parcelles ne doit pas s'exprimer extérieurement par des éléments qui sont de nature à effacer ou altérer les lignes générales de composition de chaque façade d'immeuble. Aucun bandeau continu, aucune vitrine d'un seul tenant, ne doit réunir les rez-de-chaussées d'immeubles distincts.

Dans le secteur Ub

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou s'inscrivant dans les principes de la qualité environnementale (toiture végétalisée, constructions bois, ...), les prescriptions architecturales suivantes peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Couvertures

11.18 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire à la terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

11.19 - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur intégration au paysage urbain soit étudiée avec soin, en privilégiant les solutions non visibles depuis l'espace public.

Façades

11.20 - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

11.21 - Les baies seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

11.22 - Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

Epidermes

11.23 - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté, de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Couleurs des menuiseries et des façades

11.24 - Les colorations extérieures au caractère des lieux pour les façades sont à exclure (bleu turquoise,

jaune, orange, noir, violet, rose, ...).

◆ CLOTURES

11.25 - Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent d'une hauteur maximale de 1,50 m.
- Les murs bahuts de 40 à 50 cm de haut surmontés d'une grille ou grillage, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées d'un grillage métallique.

◆ ELEMENTS BATIS A PROTEGER

11.26 - Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

ARTICLE U12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans le secteur Ua :

12.1 - Non réglementé.

Dans le secteur Ub :

12.2 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

◆ CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT

12.3 - Pour les constructions nouvelles, il est exigé un minimum de 1 emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement.

◆ AUTRES CAS

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

ARTICLE U14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Non réglementé.

CHAPITRE 2 - ZONE UX

La zone UX correspond aux espaces réservés au développement économique.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
2. Les constructions mentionnées à l'article R421-28 du CU sont soumises à permis de démolir ainsi que toutes les constructions situées dans une commune ou partie de commune où le Conseil Municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2.1.
- 1.2 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- 1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- 1.4 - Les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE UX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle.

ARTICLE UX3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

- 3.1 - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- 3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.
- 3.3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

◆ VOIRIE

3.4 - Les voies publiques ou privées devront correspondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.5 - Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution, permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UX4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**◆ EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT***Eaux usées domestiques et industrielles***

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.4 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement..

Eaux pluviales

4.5 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau qui pourra demander un pré-traitement, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

4.6 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

ARTICLE UX5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE UX6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

Pourront déroger à l'article 6.1 :

- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UX7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.

7.2 - Les constructions et installations nécessaires aux Services Publics et d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, ...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE UX8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE UX9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE UX10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

10.2 - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

ARTICLE UX11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 - Compte tenu du caractère de la zone, les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

ARTICLE UX12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- commerces : 60 % de la surface de vente,
- bureaux : 100 % de la surface hors œuvre nette,
- artisanat, industrie : 40 % de la surface hors œuvre nette,
- entrepôt : 1 place pour 300 m² jusqu'à 900 m² et 1 place pour 500 m² au-delà,

ARTICLE UX13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 places de stationnement pouvant être répartis sur la zone de stationnement.

13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations autorisés dans la zone.

13.3 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

ARTICLE UX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Non réglementé.

CHAPITRE 3 - ZONE UK

La zone UK correspond au site d'accueil à vocation touristique de Mutin-Sud.

Cette zone est soumise à l'application de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme qui impose, par rapport à la RD655, un recul de 75 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
2. Les constructions mentionnées à l'article R421-28 du CU sont soumises à permis de démolir ainsi que toutes les constructions situées dans une commune ou partie de commune où le Conseil Municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-23 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UK1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, bureau, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière et entrepôt.

ARTICLE UK2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - La création et l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, de parc résidentiel de loisirs (PRL), de villages de vacances, l'implantation d'habitation légère de loisirs (HLL) et la construction de bâtiments nécessaires aux services communs de ces installations.

2.2 - Les constructions à usage commercial, à condition qu'elles soient liées à un terrain de camping ou de caravanage, à un PRL ou un village de vacances.

2.3 - Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction.

ARTICLE UK3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

ARTICLE UK4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**◆ EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable, d'une capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT***Eaux usées domestiques***

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.4 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement..

Eaux pluviales

4.5 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

4.6 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

ARTICLE UK5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE UK6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions ou installations devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques.

6.2 - Pourront déroger à l'article 6.1 :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux Services Publics et d'intérêt collectif,
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

6.3 - Par rapport à la RD 655 : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 75 m de la limite d'emprise existante ou projetée de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UK7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait minimum de 3 m des limites séparatives.

7.2 - Pourront déroger à l'article 7.1 :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux Services Publics et d'intérêt collectif,
- Les piscines.

ARTICLE UK8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE UK9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface du terrain.

ARTICLE UK10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 m.

ARTICLE UK11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

◆ **OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles dans l'environnement naturel et boisé de la zone.

◆ **ASPECT ARCHITECTURAL**

Compte tenu du caractère de la zone, les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

11.1 - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

11.2 - Les habitations légères de loisirs seront obligatoirement traitées en façade avec des bardages ou des clins en bois massif de teinte naturelle à l'exclusion de tout matériau de substitution (PVC par exemple) quelle que soit la couleur.

11.3 - Les toitures seront traitées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire ou en bardeaux de bois massif à l'exclusion de tout matériau de substitution (bardeaux bitumineux par exemple) quelle que soit sa couleur.

◆ **CLOTURES**

11.4 - Sur limite séparative, seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique, dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

11.5 - Sur emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique.

ARTICLE UK12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2 - Il est exigé :

- pour les constructions à usage de "logement de fonction", deux aires de stationnement par logement,
- pour les terrains de camping, de caravanage, les PRL et les villages de vacances, une aire de stationnement par emplacement de tente ou de caravane, ou par unité d'hébergement.

ARTICLE UK13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige.

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places pouvant être répartis sur la zone de stationnement.

13.3 - Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants.

13.4 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).

ARTICLE UK14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Non réglementé.

CHAPITRE 4 - ZONE 1AU

La zone 1AU s'étend sur des terrains affectés à l'urbanisation future organisée dans le cadre d'un schéma d'aménagement ; elle présente à sa périphérie une desserte en réseaux publics suffisamment dimensionnée pour accepter les futures constructions.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLES 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Opérations d'aménagement

1.1 - Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone définis dans les Orientations d'Aménagement, lorsqu'elles existent.

Constructions

1.2 - Les constructions à usage d'habitation, de commerces, d'hébergement hôtelier, de bureaux ou d'artisanat qui ne seraient pas comprises dans une opération d'aménagement.

1.3 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'industrie.

Carrières

1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.5 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.6 - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*Opérations d'aménagement*

- 2.1 - Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) à condition que :
- elles portent sur une superficie minimum de 1 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité restante de celles-ci) ; cette règle ne s'applique pas à la zone 1AU des Jardins, ni à la zone 1AU de Hilleton,
 - elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
 - elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3, lorsqu'ils existent,
 - elles comportent une affectation d'un minimum de 15% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux ou intermédiaires ; cette règle ne s'applique pas à la zone 1AU des Jardins.

Constructions

- 2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

ARTICLE 1AU3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**◆ ACCES**

- 3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.
- 3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

◆ VOIRIE

- 3.3 - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.
- 3.4 - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

Les voies en impasse provisoires sont autorisées ; il convient dans ce cas :

- de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement ;
- de prévoir la réaffectation, à terme, de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.

- 3.5 - Le tracé de voies de desserte de ces zones devra respecter les points de passage obligé portés au plan de zonage et comporter dans leur traitement une emprise suffisante pour l'aménagement d'un cheminement mixte piéton/cyclable.

Dans le secteur BOURG-EST / FLAUJACQ :

- Voie primaire avec points de passage A1, A2, A3
- Voie secondaire avec point de passage A4

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**◆ EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT***Eaux usées domestiques et industrielles***

4.2 - Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe, les constructions et installations doivent obligatoirement y être raccordées, dans les conditions du Code de la Santé.

4.3 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.4 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

4.5 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'assainissement non collectif. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés aux réseaux collectifs d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupe d'habitation, il pourra être demandé un réseau séparatif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

4.7 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées et des espaces publics, soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

6.2 - Pourront déroger :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les piscines.

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m à l'égout. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, le retrait sera au minimum de 3 m ; les balcons et les avant-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait.

7.2 - Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

7.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, ...) dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.4 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 %.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

La hauteur maximale est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 m. Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

10.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

10.3 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou s'inscrivant dans les principes de la qualité environnementale (toiture végétalisée, constructions bois, ...), les prescriptions architecturales suivantes peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Couvertures

11.1 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire à la terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

11.2 - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur intégration au paysage urbain soit étudiée avec soin, en privilégiant les solutions non visibles depuis l'espace public.

Façades

11.3 - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

11.4 - Les baies seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

11.5 - Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

Epidermes

11.6 - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté, de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Couleurs des menuiseries et des façades

11.7 - Les colorations extérieures au caractère des lieux pour les façades sont à exclure (bleu turquoise, jaune, orange, noir, violet, rose, ...).

◆ CLOTURES

11.8 - Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent d'une hauteur maximale de 1,50 m.
- Les murs bahuts de 40 à 50 cm de haut surmontés d'une grille ou grillage, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées d'un grillage métallique.

ARTICLE 1AU12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

◆ CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT

12.2 - Pour les constructions nouvelles, il est exigé un minimum de 1 emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Par ailleurs, il sera exigé au minimum un emplacement supplémentaire pour quatre logements à répartir sur les espaces communs propres à l'opération.

◆ ACTIVITES

12.3 - Bureaux - Artisanat - Commerces : il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON.

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places pouvant être répartis dans la zone de stationnement.

13.2 - Dans les opérations d'aménagement un minimum de 10 % de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi

être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

Il pourra être envisagé une répartition différente des 10 % d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié : haies champêtres constituant les limites d'opération ; emprises plantées des voies.

13.3 - Sur chaque parcelle individuelle, il sera demandé un minimum de 25 % d'espace vert planté.

13.4 - L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble.

13.5 - Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Non réglementé.

CHAPITRE 5 - ZONE AUX

La zone AUX s'étend sur des terrains réservés à l'urbanisation future à vocation économique.

Cette zone est soumise à l'application de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme qui impose, par rapport à la RD655, un recul de 75 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêts publics ;
- à la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- au changement de destination.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
2. Les constructions mentionnées à l'article R421-28 du CU sont soumises à permis de démolir ainsi que toutes les constructions situées dans une commune ou partie de commune où le Conseil Municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone.
- 1.2 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 1.3 - Les constructions destinées au commerce à l'exception de celles autorisées à l'article 2.5.
- 1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- 1.5 - Les terrains de camping et de caravanage.

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

Opérations d'aménagement

- 2.1 - Les opérations d'aménagement (lotissement, ZAC, ...) à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux, à condition que :

- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
- elles sont compatibles avec les principes d'organisation définis dans l'Orientation d'Aménagement,
- elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager de la bande définie par le retrait de 25 m par rapport à la RD655 sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté et engazonné conformément à l'article 13.

Constructions

2.2 - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt situées en dehors d'une opération d'aménagement à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

2.3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

2.4 - Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.

2.5 - Les constructions destinées au commerce à condition qu'elles présentent une Surface Hors Œuvre Nette totale (surface totale de vente, bureau et réserve) inférieure à 400 m².

2.6 - Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des activités autorisées dans la zone.

ARTICLE AUX 3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ **ACCES**

3.1 - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

3.2 - Aucun accès individuel ne sera créé le long de la RD655 ; la desserte de la zone se réalisera par un seul accès regroupé.

◆ **VOIRIE**

3.3 - Les voies publiques ou privées devront correspondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.4 - Les voies nouvelles et les passages privés desservant une ou plusieurs unités foncières doivent avoir au moins 12 m d'emprise.

3.5 - Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

3.6 - Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour

3.7 - La création de voies se terminant en impasse et de passages privés de plus de 150 m de longueur est interdite.

ARTICLE AUX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ **EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du Code de la Santé.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau qui pourra demander un pré-traitement, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

4.7 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

ARTICLE AUX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé.

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

6.1 - Par rapport à la RD655 : Les constructions devront être implantées en retrait de 75 m minimum par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme..

6.2 - Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

6.3 - Par rapport aux fossés : Les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.
Pourront déroger aux règles fixées à aux alinéas 6.2 et 6.3 : les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

7.1 - Les constructions devront être implantées à 5 m au moins des limites séparatives.

7.2 - Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.

7.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, ...) dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE AUX 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE AUX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faitage des toitures ou au niveau de l'acrotère.

10.2 - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services collectifs, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

ARTICLE AUX 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**◆ OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles, quelle que soit leur destination, au contexte où elles s'implantent et préserver la qualité du paysage dans un secteur à forte sensibilité paysagère qui est perceptible depuis la RD655 qui constitue l'une des entrées de Ville de Grignols.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

11.1 - Les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Couvertures

11.2 - Différentes pentes de toiture et matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances, les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères.

11.3 - Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Epidermes

11.4 - Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

Couleurs

11.5 - Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois par construction soit dans le même ton, soit complémentaire afin de préserver une harmonie.

Ainsi, il est conseillé d'exclure le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires et d'employer les couleurs vives uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

L'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

◆ **CLOTURES**

Elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis ou de grillage simple torsion sur profils en fer T et U pouvant être doublées de haies vives (essences locales), l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur. Les murs bahuts et les clôtures pleines en béton sont interdits quelle que soit leur hauteur.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

ARTICLE AUX 12 : AIRE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement doivent être au minimum les suivantes :

- commerces : 60 % de la surface de vente,
- bureaux : 100 % de la surface hors œuvre nette,
- artisanat, industrie : 40 % de la surface hors œuvre nette,
- entrepôt : 1 place pour 300 m² jusqu'à 900 m² de surface hors œuvre nette et 1 place pour 500 m² de surface hors œuvre nette au-delà,
- hébergement hôtelier : 0,7 place par chambre.

ARTICLE AUX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 places de stationnement pouvant être répartis sur la zone de stationnement.

13.3 - Des rideaux de végétation (essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

13.4 - Le traitement des espaces libres et des plantations sera réalisé conformément aux règles suivantes :

13.5 - Espaces collectifs publics : l'occupation du sol des espaces collectifs devra comporter :

- la bande paysagère le long de la RD655,
- les boisements champêtres constituant les limites avec la campagne,
- les plantations d'alignement le long des voies de desserte.

Les essences seront choisies selon la palette végétale jointe en annexe du présent règlement.

13.6 - La bande paysagère le long de la RD655 :

Cette bande sera engazonnée et plantée d'une haie champêtre discontinue avec des arbustes indigènes aux formes naturelles (arbustes à port libre).

13.7 - Les boisements champêtres constituant les limites avec la campagne :

Les limites de la zone d'activités avec la campagne seront traitées par des boisements champêtres avec des arbres et des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (arbres non formés en tige, arbustes à port libre).

13.8 - Les plantations d'alignement le long des voies de desserte :

Les voies de desserte devront être obligatoirement accompagnées d'arbres d'alignement sur un côté de la voie ; l'emprise des voies pourra être traitée de façon dissymétrique, un côté sera engravé afin de constituer un trottoir pour les éventuels déplacements piétons, l'autre étant engazonné afin de donner un caractère "rural".

13.9 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées.

13.10 - Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.11 - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

13.12 - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

ARTICLE AUX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Non réglementé.

CHAPITRE 6 - ZONE 2AU

La zone 2AU s'étend sur des terrains affectés à l'urbanisation future organisée ; compte-tenu de l'insuffisance de sa desserte en réseaux publics, à sa périphérie, son ouverture à l'urbanisation est renvoyée à une échéance ultérieure dans le cadre d'une modification du PLU.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
2. Les constructions mentionnées à l'article R421-28 du CU sont soumises à permis de démolir ainsi que toutes les constructions situées dans une commune ou partie de commune où le Conseil Municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L. 311-1 du Code Forestier.
6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-23 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

ARTICLE 2AU 3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- 3.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

- 4.1 - Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- 5.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions et installations nouvelles devront s'implanter soit en limite d'emprise, soit à 3 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions et installations nouvelles devront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait ; pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, le retrait sera au minimum de 3 m.

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Non réglementé.

CHAPITRE 7 - ZONE A

La zone A correspond à des espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols ; la zone A comprend un secteur Ah dans lequel conformément au 2^{ème} alinéa du 14° de l'article L.123-1-5, des constructions peuvent être autorisées.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
2. Les constructions mentionnées à l'article R421-28 du CU sont soumises à permis de démolir ainsi que toutes les constructions situées dans une commune ou partie de commune où le Conseil Municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

- 2.1 - Les constructions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

En secteur Ah

- 2.2 - L'aménagement, le changement de destination et l'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas 250 m² de surface de plancher par unité foncière, cette valeur recouvrant la totalité du projet à savoir constructions existantes plus son extension.

- 2.3 - Les constructions et les installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés à condition qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes et qu'elles se situent à proximité immédiate de celles-ci.

- 2.4 - Les constructions et installations nouvelles à condition d'être destinées aux services publics et d'intérêt collectif.

- 2.5 - Le changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes sous réserve de la desserte et de la capacité des réseaux publics.

- 2.6 - Le changement de destination des séchoirs à tabac à condition de ne pas conduire à la création de plus de 1 logement par volume bâti restauré.

2.7 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'ouvrages destinés aux services publics d'intérêt collectif.

ARTICLE A3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En zone A et en secteur Ah

3.1 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

3.2 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.3 - Les voies en impasse de plus de 50 m devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics.

3.4 - Hors agglomération, les nouveaux accès sur les routes départementales :

- De 1^{ère} et 2^{ème} catégorie sont interdits,
- De 3^{ème} et 4^{ème} catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

3.5 - Le Centre Routier Départemental :

Le Centre Routier Départemental devra être systématiquement consulté pour avis pour tout permis de construire ou autorisation d'urbanisme entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale.

Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

En zone A et en secteur Ah

◆ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

4.3 - Eaux pluviales

4.4 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**En zone A et en secteur Ah**

6.1 - Hors agglomération, le recul des constructions vis-à-vis de l'axe des routes départementales varie de la façon suivante :

- RD 10 : recul de 25 m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions,
- RD 10 Sud et RD 655^{E5} : recul de 15 m pour les habitations et de 10 m pour les autres constructions.
- RD 655^{E3}, 4, 6, 7, 8 et RD 124^{E7} : recul de 10 m pour les habitations et de 8 m pour les autres constructions.

6.2 - Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques.

6.3 - Pourront déroger à l'article 6.2 :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**En zone A et en secteur Ah**

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m minimum des limites séparatives.

7.2 - Pourront déroger à l'article 7.1. :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**En zone A et en secteur Ah****DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage.

10.2 - Il n'est pas fixé de règle pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, chais, ...).

10.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

En zone A et en secteur Ah

◆ OBJECTIFS

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement agricole et dans le paysage.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

11.1 - Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

11.2 - Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

Couvertures

11.3 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire à la terre cuite de teinte naturelle claire, disposées tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée.

11.4 - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

Façades

11.5 - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

Epidermes

11.6 - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition taloché, brossé ou gratté, de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Couleurs des menuiseries et des façades

11.7 - Les colorations extérieures au caractère des lieux pour les façades sont à exclure (bleu turquoise, jaune, orange, noir, violet, rose, ...).

◆ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX SECHOIRS A TABAC

Volumétrie

11.8 - Les interventions doivent conserver la volumétrie traditionnellement haute et étroite, aucune extension latérale ni surélévation n'est autorisée.

Couvertures

11.9 - Les couvertures doivent être réalisées :

- en "tuiles canal" avec tuile de dessous et de couvert,
- en "tuile Marseille" dans le cas d'une restauration de toiture déjà réalisée de la sorte.

11.10 - Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 30 % et conserver leur profil à 2 pentes et leurs avant-toits et contrefiches.

11.11 - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans le plan et la pente du toit ; des ouvertures avec lanterneaux sont autorisés à condition de s'implanter à cheval sur le faitage.

Façades

11.12 - Sur les façades latérales : respecter et reprendre la proportion des ouvertures traditionnellement haute et étroite opérées dans la sous-face de l'avant-toit au soubassement, sur la base d'un rythme régulier ; les fenêtres isolées au milieu de la façade étant proscrites. Le principe d'ouverture continue de la sous-face de l'avant-toit au soubassement peut être décomposé en 2 ouvertures par niveau dans la mesure où la lecture de la verticalité s'accompagne de volets à claire-voie sur toute la hauteur.

11.13 - Sur les façades pignon : le principe de la porte principale à 2 vantaux doit être conservé.

Epiderme

11.14 - L'aspect bois des constructions doit être maintenu, à l'appui d'un bardage bois à pose verticale ; un soubassement maçonné est toutefois autorisé, à hauteur maximale de 1 m.

11.15 - Seul le ton bois naturel est autorisé à l'exclusion de toute autre couleur.

11.16 - Les volets à battants sont interdits, seuls sont autorisés les volets à claire-voie ou coulissants, en bois ou d'aspect similaires, de ton bois naturel à l'identique du ton utilisé pour le reste de la façade.

11.17 - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être implantés dans la pente et le plan de la toiture.

◆ **CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES**

11.18 - Les bâtiments d'activités agricoles etc..., pourront être réalisés en bardage métallique.

11.19 - Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, le blanc pur est interdit.

11.20 - Les parois et les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

◆ **CLOTURES**

11.21 - Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires, elles devront répondre aux conditions suivantes :

Elles seront obligatoirement composées, soit de clôtures réalisées en grillages métalliques, soit de haies vives éventuellement doublées d'un grillage métallique ; dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.

11.22 - Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

ARTICLE A12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Non réglementé.

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Non réglementé.

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Non réglementé.

CHAPITRE 8 - ZONE N

La zone N correspond à des espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux. Elle comprend un secteur Ns qui couvre le périmètre Natura 2000 « réseau hydrographique de Lisos », et un secteur Nh conformément au 2^{ème} alinéa du 14° de l'article L.123-1-5 dans lequel des constructions peuvent être autorisées.

Cette zone est soumise à l'application de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme qui impose, par rapport à la RD655, un recul de 75 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêts publics ;
- à la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- au changement de destination.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
2. Les constructions mentionnées à l'article R421-28 du CU sont soumises à permis de démolir ainsi que toutes les constructions situées dans une commune ou partie de commune où le Conseil Municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

En secteur Nh :

2.1 - L'aménagement, le changement de destination et l'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas 250 m² de surface de plancher par unité foncière, cette valeur recouvrant la totalité du projet à savoir constructions existantes plus son extension.

2.2 - Les constructions et les installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés à condition qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes et qu'elles se situent

à proximité immédiate de celles-ci.

2.3 - Les constructions et installations nouvelles à condition d'être destinées aux services publics et d'intérêt collectif.

2.4 - Le changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes sous réserve de la desserte et de la capacité des réseaux publics.

2.5 - Le changement de destination des séchoirs à tabac à condition de ne pas conduire à la création de plus de 1 logement par volume bâti restauré.

2.6 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'ouvrages destinés aux services publics d'intérêt collectif.

En secteur Ns :

2.7 - Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol nécessaires à la gestion du site Natura 2000 et arrêtées dans le DOCOB.

En secteur N :

2.8 - Les constructions et installations nouvelles à condition d'être destinées aux services publics et d'intérêt collectif.

2.9 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'ouvrages destinés aux services publics d'intérêt collectif.

ARTICLE N3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En zone N et en secteur Nh :

3.1 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m.

3.2 - Hors agglomération, les nouveaux accès sur les routes départementales :

- De 1^{ère} et 2^{ème} catégorie sont interdits,
- De 3^{ème} et 4^{ème} catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

3.3 - Le Centre Routier Départemental :

Le Centre Routier Départemental devra être systématiquement consulté pour avis pour tout permis de construire ou autorisation d'urbanisme entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale.

Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

En zone N et en secteur Nh :

◆ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - En l'absence de réseau public, les constructions ou installations doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Eaux pluviales

4.3 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

4.4 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé.

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

En zone N et en secteur Nh :

6.1 - Par rapport à la RD 10 et RD 655 : en dehors des espaces urbanisées, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 75 m de la limite d'emprise existante ou projetée de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

6.2 - Hors agglomération, le recul des constructions vis-à-vis de l'axe des routes départementales varie de la façon suivante :

- RD 655 : recul de 25 m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions,
- RD 655^{E5} : recul de 15 m pour les habitations et de 10 m pour les autres constructions.
- RD 655^{E3}, 4, 6, 7, 8 et RD 124^{E7} : recul de 10 m pour les habitations et de 8 m pour les autres constructions.

6.3 - Par rapport aux autres voies : les constructions pourront s'implanter soit en limite d'emprise publique soit à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques.

6.4 - Pourront déroger à l'article 6.3 :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les piscines.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone N et en secteur Nh :

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait ; pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, le retrait sera au minimum de 3 m ; les balcons et les avant-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait.

7.2 - Pourront déroger à l'article 7.1. :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les piscines.

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

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone N et en secteur Nh :

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 m mesurée du sol naturel au faîtage. Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

10.2 - Les constructions et installation techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

En zone N et en secteur Nh :

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

11.1 - Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre ; le changement de destination des séchoirs à tabac est autorisé et des prescriptions particulières sont attachées aux travaux de restauration.

Couvertures

11.2 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire à la terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée.

11.3 - Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises devront être restaurées conformément aux règles de l'Art.

11.4 - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

11.5 - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur intégration au paysage urbain soit étudiée avec soin

Façades

11.6 - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

Epidermes

11.7 - Les façades des constructions dont les maçonneries sont conçues pour être protégées par un enduit devront conserver cette protection.

11.8 - Les enduits doivent être faits de façon à se trouver au nu des pierres appareillées d'encadrement sauf quand ce dernier est construit dès l'origine pour être en saillie du mur de façade.

11.9 - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire. Ces enduits pourront être revêtus d'un badigeon à la chaux de teinte équivalente.

Couleur des menuiseries et des façades

11.10 - Les colorations extérieures au caractère des lieux pour les façades sont à exclure (bleu turquoise, jaune, orange, noir, violet, rose, ...).

◆ **CLOTURES**

11.11 - Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :

Elles seront obligatoirement composées, soit de clôtures réalisées en grillage métallique, soit de haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique ; dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m. Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.

11.12 - Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

◆ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX SECHOIRS A TABAC***Volumétrie*

11.13 - Les interventions doivent conserver la volumétrie traditionnellement haute et étroite, aucune extension latérale ni surélévation n'est autorisée.

Couvertures

11.14 - Les couvertures doivent être réalisées :

- en "tuiles canal" avec tuile de dessous et de couvert,
- en "tuile Marseille" dans le cas d'une restauration de toiture déjà réalisée de la sorte.

11.15 - Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 30 % et conserver leur profil à 2 pentes et leurs avant-toits et contrefiches.

11.16 - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans le plan et la pente du toit ; des ouvertures avec lanterneaux sont autorisés à condition de s'implanter à cheval sur le faitage.

Façades

11.17 - Sur les façades latérales : respecter et reprendre la proportion des ouvertures traditionnellement haute et étroite opérées dans la sous-face de l'avant-toit au soubassement, sur la base d'un rythme régulier ; les fenêtres isolées au milieu de la façade étant proscrites. Le principe d'ouverture continue de la sous-face de l'avant-toit au soubassement peut être décomposé en 2 ouvertures par niveau dans la mesure où la lecture de la verticalité s'accompagne de volets à claire-voie sur toute la hauteur.

11.18 - Sur les façades pignon : le principe de la porte principale à 2 vantaux doit être conservé.

Epiderme

11.19 - L'aspect bois des constructions doit être maintenu, à l'appui d'un bardage bois à pose verticale ; un soubassement maçonné est toutefois autorisé, à hauteur maximale de 1 m.

11.20 - Seul le ton bois naturel est autorisé à l'exclusion de toute autre couleur.

11.21 - Les volets à battants sont interdits, seuls sont autorisés les volets à claire-voie ou coulissants, en bois ou d'aspect similaires, de ton bois naturel à l'identique du ton utilisé pour le reste de la façade.

11.22 - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être implantés dans la pente et le plan de la toiture.

ARTICLE N12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**En zone N et en secteur Nh :**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**En zone N et en secteur Nh :**

13.1 - Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2 - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

13.3 - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

13.4 - Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

Dans le secteur Ns :

13.5 - La plantation des espèces invasives suivantes est interdite :

- Erable negundo (*Acer negundo*),
- Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*),
- Ailanthé (*Ailanthus altissima*),
- Jussie (*Ludwigia .spp*),
- Renouée du Japon (*Fallopia Japonica*).

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Non réglementé.