

COMMUNE de VENEJAN

95 Grand Rue
30 200 VENEJAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT



1^{ERE} MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU
Approuvée le

EN TERRITOIRES URBAINS/MAGALI HEURLEY

26 B rue de Gazagnepas • 11100 Narbonne • Téléphone : 06 88 58 32 01 • Adresse de messagerie : magali2050@yahoo.fr

MARIETTE FONTAINE

12 rue du mail • 11120 Saint Marcel s/Aude • Téléphone : 06 82 88 25 52 • Adresse de messagerie : mariette@mariette.fr


ARCHITECTE
PAYSAGISTE
MARIETTE
FONTAINE


ETU
En Territoires Urbains

SOMMAIRE

ZONE UA	6
ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	7
ARTICLE UA-2 : OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE.....	7
ARTICLE UA-3 : ACCES ET VOIRIES	8
ARTICLE UA-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	8
ARTICLE UA-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	9
ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	9
ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	10
ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE	10
ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL	10
ARTICLE UA-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	10
ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	11
ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	14
ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	15
ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	15
ARTICLE UA-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	15
ARTICLE UA-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	16
ZONE UB	17
ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	18
ARTICLE UB-2 : OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE.....	19
ARTICLE UB-3 : ACCES ET VOIRIES	20
ARTICLE UB-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	20
ARTICLE UB-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	21
ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	21
ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	22
ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE	22
ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL	22
ARTICLE UB-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	23
ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	24
ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	25
ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	26
ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	26
ARTICLE UB-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	26

ARTICLE UB-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	26
ZONE UI	27
ARTICLE UI-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	28
ARTICLE UI-2 : OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE	28
ARTICLE UI-3 : ACCES ET VOIRIES.....	29
ARTICLE UI-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	29
ARTICLE UI-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	30
ARTICLE UI-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	30
ARTICLE UI-7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	31
ARTICLE UI-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	31
ARTICLE UI-9 : EMPRISE AU SOL	31
ARTICLE UI-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	31
ARTICLE UI-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	32
ARTICLE UI-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	33
ARTICLE UI-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	34
ARTICLE UI-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	34
ARTICLE UI-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	35
ARTICLE UI-16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	35
ZONE AU.....	36
Dispositions applicables à la zone 1AU.....	37
ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	37
ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE	37
ARTICLE 1AU-3 : ACCES ET VOIRIES	37
ARTICLE 1AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	37
ARTICLE 1AU-5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS.....	37
ARTICLE 1AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	38
ARTICLE 1AU-7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	38
ARTICLE 1AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	38
ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL.....	38
ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	38
ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	39
ARTICLE 1AU-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	39
ARTICLE 1AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	39
ARTICLE 1AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	40
ARTICLES 1AU-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	40

ARTICLE 1AU-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	40
Dispositions applicables à la zone 2AU.....	41
ARTICLE 2AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	41
ARTICLE 2AU-2 : OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE	41
ARTICLE 2AU-3 : ACCES ET VOIRIES.....	42
ARTICLE 2AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	43
ARTICLE 2AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	43
ARTICLE 2AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	44
ARTICLE 2AU-7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	44
ARTICLE 2AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	44
ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL.....	44
ARTICLE 2AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	45
ARTICLE 2AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	46
ARTICLE 2AU-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	47
ARTICLE 2AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	48
ARTICLE 2AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	48
ARTICLE 2AU-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	48
ARTICLE 2AU-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	48
ZONE A.....	49
ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	50
ARTICLE A-2 : OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE.....	51
ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIES.....	52
ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	52
ARTICLE A-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	53
ARTICLE A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	53
ARTICLE A-7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	54
ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	54
ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL	54
ARTICLE A-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	54
ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	55
ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	56
ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	56
ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	56
ARTICLE A-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	57
ARTICLE A-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	57

ZONE N.....	58
ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	59
ARTICLE N-2 : OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE	60
ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIES	60
ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	61
ARTICLE N-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	61
ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	62
ARTICLE N-7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	62
ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	62
ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL.....	62
ARTICLE N-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	62
ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR	63
ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	63
ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	63
ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	63
ARTICLE N-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	63
ARTICLE N-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	64

ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine d'habitat et de services où les bâtiments doivent être implantés en ordre continu.

Elle correspond à la zone la plus ancienne du cœur de village. Les emprises publiques sont étroites et les constructions sont implantées à l'alignement.

Elle est impactée par le périmètre de protection des monuments historiques.

La zone UA est soumise aux risques glissement de terrain, des recommandations et information sont portées en annexes du PLU.

La sous-zone UAh correspond à l'emprise des jardins méditerranéens.

La sous-zone UAah1, concernent les parcelles 236, 237 et 63, constituant le Château. Cette zone est en assainissement autonome.

La zone est concernée par le risque « retrait-gonflement d'argile ». Les constructions doivent être conformes aux normes et prescriptions reportées en annexe du PLU.

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Au titre de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Toute habitation, immeuble ou bâtiment d'activité sera doté d'un local d'ordures ménagères.

A défaut d'être construit dans le bâtiment, il pourra l'être sur la parcelle.

Toute activité de commerce avec parking privé pour la clientèle devra réserver 20 m² pour l'implantation de container de collecte sélective (verre, papier...).

ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie ou à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les garages collectifs de caravane.
- Les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis.
- Les abris pour animaux.
- Le stockage de véhicules.

En sous-zone UAh sont interdites toutes nouvelles constructions.

S'applique en plus :

En zone d'aléa moyen et fort « risques glissement de terrain », il est interdit de procéder à des défrichements ou des coupes rases.

ARTICLE UA-2 : OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

1. Les constructions à destination d'artisanat.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu'elle intervient dans un délai de quatre ans maximum à compter de la date du sinistre.
3. Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
4. Les exhaussements et affouillements du sol dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.
5. Les travaux exécutés sur une construction existante non conforme aux règles édictées par le PLU, dès lors qu'ils n'ont pas pour objet d'aggraver sa non conformité avec lesdites règles ou qu'ils sont sans effet à leur égard.
6. Les changements de destination des locaux à destination d'habitation en bureaux, dès lors qu'ils concernent des locaux :
 - Soit situés en rez-de-chaussée ou au premier niveau.
 - Soit qui conservent pour partie une destination d'habitation.
7. Les installations classées devront être compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.
8. Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 800 m² de surface de plancher minimum, 25 % de la surface de plancher programmée doivent être affectés à du logement locatif aidé.

En sous-zone UAah1 :

1. Les constructions à destination d'artisanat.
2. Les exhaussements et affouillements du sol dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.
3. Les constructions à vocation d'habitation.

S'applique en plus :

En zone d'aléa moyen et fort « risques glissement de terrain », il est recommandé de réaliser une étude géotechnique de stabilité.

Dans le cas particulier des ouvrages de production d'énergie renouvelable (éolienne et centrales photovoltaïques), leur implantation en zone à risque peut être rendue possible à condition qu'une étude géotechnique préalable soit réalisée.

En zone d'aléa faible « risques glissement de terrain », les constructions sont autorisées. Les maîtres d'œuvre doivent prendre en considération ce risque.

ARTICLE UA-3 : ACCES ET VOIRIES

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Voiries

- Les voies nouvelles doivent présenter une bande roulante de 6 mètres de large avec des rayons de giration de 8 mètres, adaptées aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Les espaces piétons seront intégrés à la bande roulante. La récupération des eaux de pluies par caniveau se fera sur les côtés de la voie et définiront les espaces piétonniers.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour.

ARTICLE UA-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1-4.1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

1-4.2. Assainissement

1-4.2.1. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

En sous-zone UAah1 :

Les constructions nouvelles devront être dotées de systèmes d'assainissement autonomes conformes à la réglementation (nationale et locale).

1-4.2.2. Eaux pluviales

Dans la mesure où la collecte des eaux pluviales en un réseau collectif existe, toute construction devra être raccordée.

Les bassins de rétention devront être dimensionnés, au minima, suivant les proportions suivantes : 100l/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7l/s/ha.

Les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (ouvrage de défense contre les crues, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques par exemple) et les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne, sont autorisés sauf dans le périmètre d'un bâtiment classé ou inventorié au titre de la législation sur les monuments historiques.

Un ou plusieurs poteaux incendie seront mis à la charge du pétitionnaire (lotissement, PAE, ...) lorsqu'il n'existera pas à moins de 200 m par une voie carrossable pour les pompiers.

ARTICLE UA-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les bâtiments, sauf implantation historique contraire et démontrée, devront être implantés à l'alignement d'emprise publique.

ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés sous forme continue entre les limites latérales d'une parcelle et ce sur une profondeur de 15 mètres.

En sous-zone UAah1 :

Les bâtiments doivent être implantés sous forme continue.

ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

En sous-zone UAah1 :

Les bâtiments doivent créer une seule unité bâtie abritant l'ensemble des fonctions.

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL

En sous-zone UAah1 :

Le bâtiment aura une emprise au sol selon l'axe Est-Ouest, soit parallèle au Chemin du Château.

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

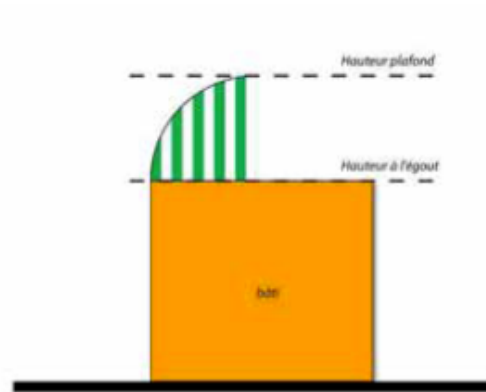
La hauteur d'un bâtiment est comptée depuis le sol à l'égout.

Si un bâtiment est implanté sur un terrain en pente, la hauteur maximale de la construction est prise à partir du point le plus haut du bâtiment.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de référence de la manière suivante :

- Le niveau de référence est le sol du terrain existant à la date du projet.
- La hauteur à l'égout ou à l'acrotère est comptée pour chaque élément de façade depuis le niveau de référence.
- La hauteur plafond est comptée à l'aplomb du niveau de référence au droit du point le plus haut du bâtiment, à l'exception des cheminées.

- Le volume de toiture doit s'inscrire dans un gabarit défini par :
 - La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère.
 - La hauteur plafond.
 - Un quart de cercle reliant ces deux points (cf. schéma ci-dessous)



La hauteur maximale des constructions devra être de 12 mètres à l'égout. Cette mesure sera prise à partir du niveau de la rue. Si la rue est en pente, cette cote sera prise à partir du point le plus bas de la parcelle sur rue.

En sous-zone UAah1 :

La hauteur maximale des constructions devra être de 9 mètres à l'égout, cette mesure sera prise à partir du terrain naturel.

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Généralités

- Les enrochements en blocs cyclopéens sont interdits.
- Aucun élément tel que boîte aux lettres, compteurs, en saillie sur rue ne sont autorisés.
- L'ensemble des réseaux devra être passé en souterrain au maximum ou incorporé à la façade.

2. Formes

Toiture : les pentes seront comprises entre 15 et 33 %.

3. Matériaux

a) De façade :

- Les bardages sont interdits.
- Dans le cas de reprises de maçonnerie et de rejointoiement de maçonneries existantes, celles-ci seront réalisées avec un mortier type « à la chaux ».
- Les faux matériaux de placage ou de vêtiture sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.
- Dans le cas des façades enduites, le choix des coloris fera référence au nuancier en mairie.

b) De toiture :

- Type Tuile romane vieillie.
- Les fenêtres de toit sont autorisées pour autant qu'elles fassent partie d'un projet d'ensemble et qu'elles ne se situent pas en co-visibilité avec le monument historique de référence.
- Les génoises sont obligatoires sur les bâtiments d'habitation.
- Les gouttières pendantes sont autorisées.
- Les toitures terrasse et les terrasses intégrées dans le toit sont interdites.

c) De menuiserie :

- Les menuiseries de fenêtres et portes ainsi que les volets seront en type bois et de facture traditionnelle.
- Les fenêtres devront être plus hautes que larges.
- Dans le cas de meneaux, ils seront conservés et réhabilités dans leur matériau d'origine.
- Les fenêtres devront avoir les proportions de carreaux identiques à leur origine ; pour autant les ouvertures de type moderne de grande dimension faisant l'objet d'une réhabilitation architecturale d'ensemble sont autorisées.
- Les auriels sont interdits.
- Les portails de garage devront s'intégrer dans les façades et s'accorder avec l'ensemble.

d) Balcons, pergolas, marquises, éléments extérieurs :

- Les éléments porteurs extérieurs en type bois sont interdits.
- Les balcons, pergolas et autres éléments extérieurs sont autorisés dans la mesure où ils restent des éléments rajoutés aux façades. Ils seront obligatoirement de type métal peint.
- Les balcons en balustre de pierre reconstitué ou béton sont interdits dans la mesure où ils ne sont pas d'origine. S'ils existaient historiquement, ils seront réhabilités en type pierre. Dans la mesure de leur existence préalable, ils seront réhabilités dans leur matériau d'origine.

- Les marquises seront couvertes en matériau type verre.
- Les escaliers extérieurs seront maçonnés, en type pierre, les rambardes seront intégrées dans la maçonnerie.
- Les antennes, les paraboles et les climatisations devront être posées en discrétion. Elles devront s'intégrer le plus possible dans l'environnement.

Ferronnerie et serrurerie :

- Les fers forgés quelque soit leur utilisation doivent être simplifiés à l'extrême sauf pour les éléments décoratifs traditionnels tels que pentures, accessoires de volets...
- Les grilles utilisées en portes, en protection de fenêtre présenteront un barreaudage vertical droit.

4. Couleurs

L'ensemble des couleurs fera référence aux éléments naturels environnants (roche, terres, végétation). Un nuancier est disponible en mairie.

5. Clôtures

Les murs de clôtures sont obligatoires en limite parcellaire avec le domaine public.

Les clôtures en grillage en limite avec le domaine public sont interdites.

Ils devront avoir les caractéristiques suivantes :

- Hauteur : minimum 2 mètres maximum 4 mètres.
- Composition : mur enduit ou type pierre apparente avec chapeautement.

ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des parcelles.

Le pétitionnaire doit pourvoir à 1 place de stationnement par logement et par 60 m² de surface de plancher, arrondi au nombre supérieur.

Si le pétitionnaire ne peut pourvoir à cette obligation sur sa parcelle, il doit fournir la preuve de l'existence d'aires de stationnement à l'usage de son opération y compris dans le cadre de la fourniture de places par la commune sous forme de location.

Dans le cadre d'un logement collectif, le pétitionnaire devra prévoir un local vélo et poussettes pour une valeur de 0,80 m² par logement ainsi qu'un local poubelle dans son bâtiment.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

Par ailleurs il est recommandé lors de l'élaboration des projets de prendre en compte les préconisations figurant dans la norme AFNOR NF P 91-120.

- En cas de stationnement perpendiculaire :

Longueur : 5 mètres.

Largeur : 2,50 mètres.

5 mètres de dégagement.

- En cas de stationnement en épi :

Longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie.

Largeur : 2,50 mètres.

- En cas de stationnement longitudinal :

Longueur : 5 mètres.

Largeur : 2 mètres.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir à l'alignement et leur pente dans les 3 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UA-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel. Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

ZONE UB

La zone UB est caractérisée par un habitat pavillonnaire.

La sous-zone UBa correspond à la même typologie bâtie équipée en assainissement autonome.

La sous-zone UBc est dédiée à l'implantation de commerces et bureaux.

La sous-zone UBa est grevée par le passage de la canalisation « Air liquide ». Les constructions devront répondre aux prescriptions issues de cette servitude qui sont reportées en annexe.

Les sous-zones UBam et UBamf sont soumises au risque minier.

La zone UB est soumise aux risques glissement de terrain, des recommandations et information sont portées en annexes du PLU.

La zone est concernée par le risque « retrait-gonflement d'argile ». Les constructions doivent être conformes aux normes et prescriptions reportées en annexe du PLU.

La zone est concernée par une marge de recul de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux et fossés, portée sur le zonage du PLU.

Dans les bandes de bruit définies autour des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, et reportées sur les plans de zonage, les bâtiments sont soumis à des normes d'isolation acoustique fixées par le décret du 09/01/1995, l'arrêté du 30/05/1996, les circulaires du 25/07/1996 et 25/04/2003.

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Au titre de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Toute habitation, immeuble ou bâtiment d'activité sera doté d'un local d'ordures ménagères.

A défaut d'être construit dans le bâtiment, il pourra l'être sur la parcelle.

Toute activité de commerce avec parking privé pour la clientèle devra réserver 20 m² pour l'implantation de container de collecte sélective (verre, papier, huile...).

ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que les garages collectifs de caravane.
- Les constructions destinées à l'industrie ou à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis.
- Les abris pour animaux.
- Le stockage de véhicules.

En sous-zone UBc :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'industrie ou à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que les garages collectifs de caravane.
- Les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis.
- Les abris pour animaux.
- Le stockage de véhicules.

En sous-zone UBamf, dans l'attente de l'étude de sols de Géodéris mandatée par l'Etat, toutes les nouvelles constructions sont interdites.

S'applique en plus :

En zone d'aléa moyen et fort « risques glissement de terrain », il est interdit de procéder à des défrichements ou des coupes rases.

ARTICLE UB-2 : OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

1. Les constructions à destination d'artisanat.
2. Les constructions à destination d'entrepôt dès lors qu'elles ne constituent que l'accessoire d'une activité implantée sur le même terrain.
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu'elle intervient dans un délai de quatre ans maximum à compter de la date du sinistre.
4. Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, au sens de l'article L.511-1 du Code de l'environnement.
5. Les exhaussements et affouillements du sol dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.
6. Les travaux exécutés sur une construction existante non conforme aux règles édictées par le PLU, dès lors qu'ils n'ont pas pour objet d'aggraver sa non conformité avec lesdites règles ou qu'ils sont sans effet à leur égard.
7. Les changements de destination des locaux à destination d'habitation en bureaux, dès lors qu'ils concernent des locaux :
 - Soit situés en rez-de-chaussée ou au premier niveau.
 - Soit qui conservent pour partie une destination d'habitation.
8. Les installations classées.
9. Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 800 m² de surface de plancher minimum, 25% de la surface de plancher programmée doivent être affectés à du logement locatif aidé.

En sous-zone UBc :

Les constructions à destination de logements, à condition que soit situé en rez-de-chaussée des-dites habitations des commerces de proximité et/ou de l'artisanat.

En sous-zone UBam, les constructions sont soumises à étude de sol à fournir lors du dépôt des demandes d'autorisation d'occupation du sol.

S'applique en plus :

En zone d'aléa moyen et fort « risques glissement de terrain », il est recommandé de réaliser une étude géotechnique de stabilité.

Dans le cas particulier des ouvrages de production d'énergie renouvelable (éolienne et centrales photovoltaïques), leur implantation en zone à risque peut être rendue possible à condition qu'une étude géotechnique préalable soit réalisée.

En zone d'aléa faible « risques glissement de terrain », les constructions sont autorisées. Les maîtres d'œuvre doivent prendre en considération ce risque.

ARTICLE UB-3 : ACCES ET VOIRIES

1-3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

1-3.2. Voiries

- Les voies nouvelles, **sauf impossibilités techniques**, doivent présenter une bande roulante de 8 mètres de large avec des rayons de giration de 8 mètres, adaptées aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Les espaces piétons devront avoir 1,50 m de large. La récupération des eaux de pluies par caniveau se fera sur les côtés de la voie et définiront les espaces piétonniers.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour.

ARTICLE UB-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

2-4.1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être alimenté en eau potable par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

2-4.2. Assainissement

2-4.2.1. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, à l'exception des constructions situées dans les zones UBa, UBam et UBamf.

En sous-zones UBa, UBam et UBamf :

Les constructions nouvelles devront être dotées de systèmes d'assainissement autonomes conformes à la réglementation (nationale et locale).

2-4.2.2. Eaux pluviales

Dans la mesure où la collecte des eaux pluviales en un réseau collectif existe, toute construction devra être raccordée. Les eaux pluviales des clôtures devront être traitées sur parcelle. Les bassins de rétention devront être dimensionnés, au minima, suivant les proportions suivantes : 100l/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7l/s/ha.

En l'absence de réseau collectif pluvial, des systèmes de rétention à la parcelle devront être réalisés par les pétitionnaires

Les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (ouvrage de défense contre les crues, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques par exemple) et les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne, sont autorisés.

Un ou plusieurs poteaux incendie seront mis à la charge du pétitionnaire (lotissement, PAE, ...) lorsqu'il n'existera pas à moins de 200 m par une voie carrossable pour les pompiers.

ARTICLE UB-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les bâtiments devront être implantés à une distance de 5 mètres minimum de la voirie et des emprises publiques vouées aux circulations automobiles et espaces publics. Dans le cas de voies dédiées à la circulation douce, la distance sera reportée à 3 mètres minimum.

Dans le cas de bâtiments construits en limite des emprises publiques, les extensions sont autorisées. Elles peuvent être comprises entre la limite des emprises publiques et un retrait de 5 mètres.

ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les bâtiments devront être implantés soit à une distance égale à la différence de hauteur entre le bâtiment et la limite séparative divisé par deux sans pouvoir être inférieur à 3 mètres, soit sur la limite séparative.
- Cette règle est valable pour les annexes et garages.
- Pour les piscines, la distance à la limite séparative doit être d'au moins 3 mètres, si leur surface est supérieure à 10 m².

ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Dans le cas où plusieurs constructions sont implantées sur la même unité foncière, l'ensemble devra suivre la règle de la continuité du bâti, notamment entre le bâtiment principal et ses annexes.

La notion de « continuité du bâti » porte sur l'alignement des façades, et éventuellement des murs de clôtures. Elle donne une impression « d'urbanité » et de densité, et non de mitage qu'une urbanisation anarchique pourrait engendrée. Les bâtiments reliés par un simple élément architectural, tel qu'un auvent ou un passage même couvert, sont considérés comme contigus.

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

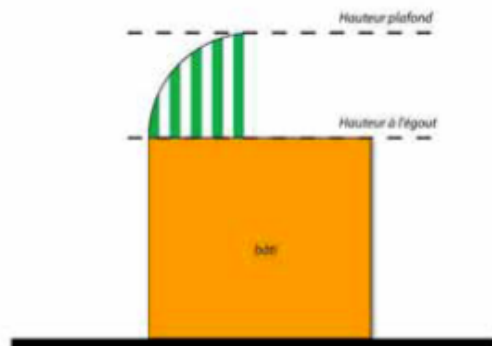
ARTICLE UB-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un bâtiment est comptée depuis le sol à l'égout.

Si un bâtiment est implanté sur un terrain en pente, la hauteur maximale de la construction est prise à partir du point le plus haut du bâtiment.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de référence de la manière suivante :

- Le niveau de référence est le sol du terrain existant à la date du projet.
- La hauteur à l'égout ou à l'acrotère est comptée pour chaque élément de façade depuis le niveau de référence.
- La hauteur plafond est comptée à l'aplomb du niveau de référence au droit du point le plus haut du bâtiment, à l'exception des cheminées.
- Le volume de toiture doit s'inscrire dans un gabarit défini par :
 - **La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère.**
 - La hauteur plafond.
 - Un quart de cercle reliant ces deux points (cf. schéma ci-dessous)



La hauteur maximale des constructions devra être de 12 mètres au faîtage. Cette mesure sera prise à partir du niveau de la rue. Si la rue est en pente, cette cote sera prise à partir du point le plus bas de la parcelle sur rue.

En sous-zone UBa, la hauteur maximale des constructions devra être de 9 mètres au faîtage. Cette mesure sera prise à partir du niveau de la rue. Si la rue est en pente, cette cote sera prise à partir du point le plus bas de la parcelle sur rue.

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Généralités

- Les enrochements en blocs cyclopéens sont interdits.
- Aucun élément tel que boîte aux lettres, compteurs, en saillie sur rue ne sont autorisés.
- L'ensemble des réseaux devra être passé en souterrain au maximum ou incorporé à la façade.
- Les antennes, les paraboles et les climatisations devront être posées en discrétion. Elles devront s'intégrer le plus possible dans l'environnement.

2. Formes

- Toiture : les pentes seront comprises entre 15 et 33 %.
- Les toitures terrasses dans la limite de 30 % de la surface totale et les terrasses intégrées dans le toit sont autorisées.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.

3. Matériaux de façade :

- Les bardages sont autorisés.
- Les faux matériaux de placage ou de vêtue sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.
- Dans le cas des façades enduites, le choix des coloris fera référence au nuancier en mairie.

4. Couleurs

L'ensemble des couleurs fera référence aux éléments naturels environnants (roche, terres, végétation). Un nuancier est disponible en mairie.

5. Clôtures

Les murs de clôtures sont obligatoires en limite parcellaire avec **le domaine public**.

Les clôtures en grillage en limite avec le domaine public sont interdites.

Ils devront avoir les caractéristiques suivantes :

- Hauteur : maximum 1,50 mètres.
- Composition : mur enduit avec chapeautement.
- Les murs de clôtures ou clôture en grillage mitoyens devront avoir les caractéristiques suivantes :
- Hauteur : 1,50 mètres maximum.
- Composition : mur enduit avec chapeautement.

ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des parcelles.

Dans le cadre d'une habitation individuelle, on considère que le pétitionnaire doit pourvoir à l'occupation de 2 véhicules en stationnement sur sa parcelle, **dont une entrée charretière non close**.

Dans le cadre d'un collectif d'habitations, on considère que le pétitionnaire doit pourvoir à 1 place de stationnement par logement et par 60 m² de surface de plancher, arrondi au nombre supérieur.

Si le pétitionnaire ne peut pourvoir à cette obligation sur sa parcelle, il doit fournir la preuve de l'existence d'aires de stationnement à l'usage de son opération y compris dans le cadre de l'achat de places à la commune.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

Par ailleurs il est recommandé lors de l'élaboration des projets de prendre en compte les préconisations figurant dans la norme AFNOR NF P 91-120.

- En cas de stationnement perpendiculaire :

Longueur : 5 mètres.

Largeur : 2,50 mètres.

5 mètres de dégagement.

- En cas de stationnement en épi :

Longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie.

Largeur : 2,50 mètres.

- En cas de stationnement longitudinal :

Longueur : 5 mètres.

Largeur : 2 mètres.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir à l'alignement et leur pente dans les 3 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces publics et les aires de stationnements doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² ou par tranche de 4 places de stationnement.

ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UB-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel. Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

ZONE UI

Il s'agit de la zone d'activités économiques commerciales et artisanales de la commune.

La zone est concernée par le risque « retrait-gonflement d'argile ». Les constructions doivent être conformes aux normes et prescriptions reportées en annexe du PLU.

« La zone est concernée par une marge de recul de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux et fossés, portée sur le zonage du PLU. »

Dans les bandes de bruit définies autour des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, et reportées sur les plans de zonage, les bâtiments sont soumis à des normes d'isolation acoustique fixées par le décret du 09/01/1995, l'arrêté du 30/05/1996, les circulaires du 25/07/1996 et 25/04/2003.

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Au titre de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Toute habitation, immeuble ou bâtiment d'activité sera doté d'un local d'ordures ménagères.

A défaut d'être construit dans le bâtiment, il pourra l'être sur la parcelle.

Toute activité de commerce avec parking privé pour la clientèle devra réserver 20 m² pour l'implantation de container de collecte sélective (verre, papier...).

ARTICLE UI-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les garages collectifs de caravane.
- Les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis.
- Les abris pour animaux.
- Les constructions et installations nouvelles destinées à l'habitat à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les terrains de stationnement de caravanes et le stationnement isolé des caravanes, quelque soit la durée du stationnement.
- Le stockage de véhicules.

ARTICLE UI-2 : OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

1. Les constructions à destination d'artisanat.
2. Les constructions à destination d'entrepôt.
3. Les installations classées.
4. Les exhaussements et affouillements du sol dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.
5. Les travaux exécutés sur une construction existante non conforme aux règles édictées par le PLU, dès lors qu'ils n'ont pas pour objet d'aggraver sa non conformité avec lesdites règles ou qu'ils sont sans effet à leur égard.
6. Les **constructions à destination de logements**, à condition qu'elles soient utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou modes d'occupation présents sur le terrain, avec une surface maximale de 30 m².

ARTICLE UI-3 : ACCES ET VOIRIES

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Voiries

- Les voies internes nouvelles doivent présenter un empattement de 10 mètres, planté d'arbres d'alignement sur les trottoirs de 2 mètres situés côté nouvelles parcelles.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour.

ARTICLE UI-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1-4.1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être alimenté en eau potable par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

1-4.2. Assainissement

1-4.2.1. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Les eaux résiduelles industrielles doivent être évacuées vers le réseau public d'égout après un pré-traitement approprié.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°.

1-4.2.2. Eaux pluviales

Dans la mesure où la collecte des eaux pluviales en un réseau collectif existe, toute construction devra être raccordée. Les eaux pluviales des clôtures devront être traitées sur parcelle.

Les eaux pluviales doivent faire l'objet de rétention souterraine sur parcelle.

Les bassins de rétention devront être dimensionnés, au minima, suivant les proportions suivantes : 100l/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7l/s/ha.

1-4.2.3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

L'alimentation aérienne sur poteau ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (ouvrage de défense contre les crues, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques par exemple) et les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne, sont autorisés.

Un ou plusieurs poteaux incendie seront mis à la charge du pétitionnaire (lotissement, PAE, ...) lorsqu'il n'existera pas à moins de 200 m par une voie carrossable pour les pompiers.

ARTICLE UI-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées de façon à permettre la circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie autour du bâtiment.

Elles doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite avec l'emprise publique.

ARTICLE UI-7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de façon à permettre la circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie autour du bâtiment.

Elles doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparatives.

ARTICLE UI-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UI-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

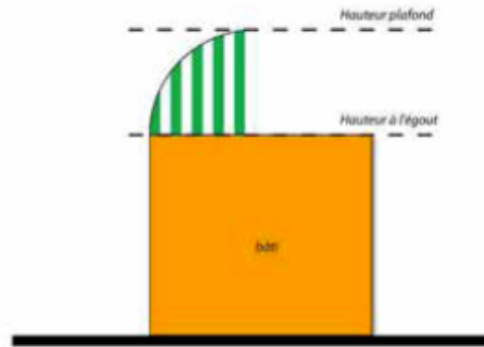
ARTICLE UI-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un bâtiment est comptée depuis le sol à l'égout.

Si un bâtiment est implanté sur un terrain en pente, la hauteur maximale de la construction est prise à partir du point le plus haut du bâtiment.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de référence de la manière suivante :

- Le niveau de référence est le sol du terrain existant à la date du projet.
- La hauteur à l'égout ou à l'acrotère est comptée pour chaque élément de façade depuis le niveau de référence.
- La hauteur plafond est comptée à l'aplomb du niveau de référence au droit du point le plus haut du bâtiment, à l'exception des cheminées.
- Le volume de toiture doit s'inscrire dans un gabarit défini par :
 - La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère.
 - La hauteur plafond.
 - Un quart de cercle reliant ces deux points (cf. schéma ci-dessous)



La hauteur des bâtiments depuis le sol naturel à l'égout ne pourra être supérieure à 14 mètres.

ARTICLE UI-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures ne doivent pas dépasser deux mètres de hauteur, elles peuvent être réalisées avec un assemblage d'un mur bahut de 0,50 m de hauteur surmonté par un grillage rigide ou uniquement d'un grillage rigide. Les murs doivent être enduits sur les deux faces. Les grillages souples ou les fils de fer barbelés sont interdits. Les clôtures doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Chaque clôture sera doublée par une haie végétale composée d'essences locales.

ARTICLE UI-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Réservations minimales de places de stationnement **qui doivent être matérialisées** :

- Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des employés et des visiteurs, pour les véhicules de livraison, de transport et de service, pour les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.
- Pour les commerces et les bureaux, y compris les bâtiments publics : une place de stationnement pour 40 m² de la surface de plancher de l'établissement.
- Pour les commerces dont la surface de vente est supérieure à 100 m², la surface de l'emprise au sol affectée au stationnement ne peut excéder la surface de plancher totale des bâtiments.
- Pour les ateliers : une place par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- Pour les entrepôts : une place de véhicules légers et une place de poids lourds par tranche de 160 m² de surface de plancher.
- Pour les activités de restauration : une place pour 4 couverts, outre ceux réservés au personnel.
- Pour l'hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement, outre ceux réservés au personnel.
- Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.
- Pour toutes les constructions, il doit être aménagé les surfaces nécessaires au stationnement et aux manœuvres des véhicules de livraison, de transport et de service.

Dans les opérations d'ensemble, lorsque le stationnement à la parcelle est rendu difficile, il peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

Par ailleurs il est recommandé lors de l'élaboration des projets de prendre en compte les préconisations figurant dans la norme AFNOR NF P 91-120.

- En cas de stationnement perpendiculaire :

Longueur : 5 mètres.

Largeur : 2,50 mètres.

5 mètres de dégagement.

- En cas de stationnement en épi :

Longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie.

Largeur : 2,50 mètres.

- En cas de stationnement longitudinal :

Longueur : 5 mètres.

Largeur : 2 mètres.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir à l'alignement et leur pente dans les 3 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UI-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m².

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Ces plantations peuvent être regroupées en bosquets.

Les plantations existantes doivent être maintenues. En cas de nécessité, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en quantité équivalente.

Des haies vives composées de végétaux d'essence variés plantés destinés à masquer les divers dépôts et installations doivent être créés à des emplacements judicieusement choisis.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront intégrés à la composition urbaine globale de l'opération et participeront à sa valorisation paysagère (dispositifs d'écoulement des eaux à ciel ouvert plantés, bassin de rétention paysager et accessible au public,...).

Les surfaces libres de toute construction devront être plantés.

ARTICLE UI-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UI-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UI-16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel. Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

ZONE AU

La zone AU, dédiée à l'urbanisation future de la commune, est divisée en deux parties, et phasée.

La zone 1AU est une réserve foncière qui s'ouvrira par modification du document.

La zone 2AU, ouverte à l'urbanisation dans ce PLU, se réalisera au travers d'opérations d'ensemble. La zone 2AU1 est d'ores et déjà définie comme devant être une Zone d'Aménagement Concertée.

La zone 2AU pourra, elle, se réaliser au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble classique.

**« La zone est concernée par une marge de recul de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux et fossés, portée sur le zonage du PLU.
»**

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Au titre de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Toute habitation, immeuble ou bâtiment d'activité sera doté d'un local d'ordures ménagères.

A défaut d'être construit dans le bâtiment, il pourra l'être sur la parcelle.

Toute activité de commerce avec parking privé pour la clientèle devra réserver 20 m² pour l'implantation de container de collecte sélective (verre, papier...).

Dispositions applicables à la zone 1AU

ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisation du sol sont interdites.

ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU-3 : ACCCES ET VOIRIES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 1AU-5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les bâtiments devront être implantés à une distance de 5 mètres minimum de la voirie et des emprises publiques vouées aux circulations automobiles et espaces publics. Dans le cas de voies dédiées à la circulation douce, la distance sera reportée à 3 mètres minimum.

ARTICLE 1AU-7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les bâtiments devront être implantés soit à une distance égale à la différence de hauteur entre le bâtiment et la limite séparative divisé par deux sans pouvoir être inférieur à 3 mètres, soit sur la limite séparative.
- Cette règle est valable pour les annexes et garages.
- Pour les piscines, la distance à la limite séparative doit être d'au moins 3 mètres, si leur surface est supérieure à 10 m².

ARTICLE 1AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

Par ailleurs il est recommandé lors de l'élaboration des projets de prendre en compte les préconisations figurant dans la norme AFNOR NF P 91-120.

- En cas de stationnement perpendiculaire :

Longueur : 5 mètres.

Largeur : 2,50 mètres.

5 mètres de dégagement.

- En cas de stationnement en épi :

Longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie.

Largeur : 2,50 mètres.

- En cas de stationnement longitudinal :

Longueur : 5 mètres.

Largeur : 2 mètres.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir à l'alignement et leur pente dans les 3 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLES 1AU-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AU-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel. Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

Dispositions applicables à la zone 2AU

ARTICLE 2AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions ou utilisations du sol qui ne font pas l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les garages collectifs de caravane.
- Les constructions destinées à l'industrie ou à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis.
- Les abris pour animaux.
- Le stockage de véhicules.

En sous-zone 2AU1 :

Les constructions ou utilisations du sol qui ne font pas l'objet d'une zone d'aménagement concerté.

ARTICLE 2AU-2 : OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

1. Les constructions à destination d'artisanat.
2. Les constructions à destination d'entrepôt dès lors qu'elles ne constituent que l'accessoire d'une activité implantée sur le même terrain.
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu'elle intervient dans un délai de quatre ans maximum à compter de la date du sinistre.
4. Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, au sens de l'article L.511-1 du Code de l'environnement.
5. Les exhaussements et affouillements du sol dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.
6. Les travaux exécutés sur une construction existante non conforme aux règles édictées par le PLU, dès lors qu'ils n'ont pas pour objet d'aggraver sa non conformité avec les dites règles ou qu'ils sont sans effet à leur égard.
7. Les changements de destination des locaux à destination d'habitation en bureaux, dès lors qu'ils concernent des locaux :
 - Soit situés en rez-de-chaussée ou au premier niveau.
 - Soit qui conservent pour partie une destination d'habitation.

8. Les installations classées.

9. Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 800 m² de surface de plancher minimum, 25 % de la surface de plancher programmée doivent être affectés à du logement locatif aidé.

ARTICLE 2AU-3 : ACCES ET VOIRIES

1-3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

1-3.2. Voiries

- Les voies nouvelles doivent présenter une bande roulante de 8 mètres de large avec des rayons de giration de 8 mètres, adaptées aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Les espaces piétons devront avoir 1,50 m de large. La récupération des eaux de pluies par caniveau se fera sur les côtés de la voie et définiront les espaces piétonniers.
- « Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour.

L'accès sur une route départementale est soumis à autorisation du Département qui pourra s'y opposer pour des raisons de sécurité routière.

ARTICLE 2AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

2-4.1.Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être alimenté en eau potable par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

2-4.2. Assainissement

2-4.2.1. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes les nouvelles constructions seront raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2-4.2.2. Eaux pluviales

Dans la mesure où la collecte des eaux pluviales en un réseau collectif existe, toute construction devra être raccordée. Les eaux pluviales des clôtures devront être traitées sur parcelle. Les bassins de rétention devront être dimensionnés, au minima, suivant les proportions suivantes : 100l/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7l/s/ha.

Les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (ouvrage de défense contre les crues, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques par exemple) et les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne, sont autorisés.

Un ou plusieurs poteaux incendie seront mis à la charge du pétitionnaire (lotissement, PAE, ...) lorsqu'il n'existera pas à moins de 200 m par une voie carrossable pour les pompiers.

ARTICLE 2AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les bâtiments devront être implantés à une distance de 5 mètres minimum de la voirie et des emprises publiques vouées aux circulations automobiles et espaces publics. Dans le cas de voies dédiées à la circulation douce, la distance sera reportée à 3 mètres minimum. Ces dispositions sont applicables également aux voiries internes à l'opération.

ARTICLE 2AU-7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les bâtiments devront être implantés soit à une distance égale à la différence de hauteur entre le bâtiment et la limite séparative divisé par deux sans pouvoir être inférieur à 3 mètres, soit sur la limite séparative.
- Cette règle est valable pour les annexes et garages.
- Pour les piscines, la distance à la limite séparative doit être d'au moins 3 mètres, si leur surface est supérieure à 10 m².

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

Dans le cas où plusieurs constructions sont implantées sur la même unité foncière, l'ensemble devra suivre la règle de la continuité du bâti, notamment entre le bâtiment principal et ses annexes.

La notion de « continuité du bâti » porte sur l'alignement des façades, et éventuellement des murs de clôtures. Elle donne une impression « d'urbanité » et de densité, et non de mitage qu'une urbanisation anarchique pourrait engendrée. Cela n'implique pas forcément un accollement des différentes constructions, mais bien une unité globale et visuelle.

ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

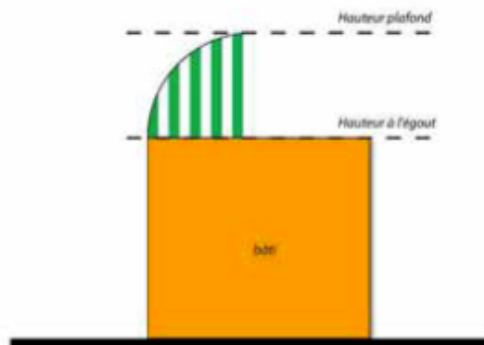
ARTICLE 2AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un bâtiment est comptée depuis le sol à l'égout.

Si un bâtiment est implanté sur un terrain en pente, la hauteur maximale de la construction est prise à partir du point le plus haut du bâtiment.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de référence de la manière suivante :

- Le niveau de référence est le sol du terrain existant à la date du projet.
- La hauteur à l'égout ou à l'acrotère est comptée pour chaque élément de façade depuis le niveau de référence.
- La hauteur plafond est comptée à l'aplomb du niveau de référence au droit du point le plus haut du bâtiment, à l'exception des cheminées.
- Le volume de toiture doit s'inscrire dans un gabarit défini par :
 - La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère.
 - La hauteur plafond.
 - Un quart de cercle reliant ces deux points (cf. schéma ci-dessous)



La hauteur maximale des constructions devra être de 12 mètres au faîtage.

Cette mesure sera prise à partir du niveau de la rue. Si la rue est en pente, cette côte sera prise à partir du point le plus bas de la parcelle sur rue.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

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

1. Généralités

- Les enrochements en blocs cyclopéens sont interdits.
- Aucun élément tel que boîte aux lettres, compteurs, en saillie sur rue ne sont autorisés.
- L'ensemble des réseaux devra être passé en souterrain au maximum ou incorporé à la façade.
- Les antennes, les paraboles et les climatisations devront être posées en discrétion. Elles devront s'intégrer le plus possible dans l'environnement.

2. Formes

- Toiture : les pentes seront comprises entre 15 et 33 %.
- Les toitures terrasses dans la limite de 30 % de la surface totale et les terrasses intégrées dans le toit sont autorisées.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.

3. Matériaux de façade :

- Les bardages sont autorisés.
- Les faux matériaux de placage ou de vêtue sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.
- Dans le cas des façades enduites, le choix des coloris fera référence au nuancier en mairie.

4. Couleurs

L'ensemble des couleurs fera référence aux éléments naturels environnants (roche, terres, végétation). Un nuancier est disponible en mairie.

5. Clôtures

Les murs de clôtures sont obligatoires en limite parcellaire avec **le domaine public**.

Les clôtures en grillage en limite avec le domaine public sont interdites.

Ils devront avoir les caractéristiques suivantes :

- Hauteur : maximum 1,50 mètres.
- Composition : mur enduit avec chapeautement.
- Les murs de clôtures ou clôture en grillage mitoyens devront avoir les caractéristiques suivantes :
- Hauteur : 1,50 mètres maximum.
- Composition : mur enduit avec chapeautement.

ARTICLE 2AU-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des parcelles.

Dans le cadre d'une habitation individuelle, on considère que le pétitionnaire doit pourvoir à l'occupation de 2 véhicules en stationnement sur sa parcelle, **dont une entrée charretière non close.**

Dans le cadre d'un collectif d'habitations, on considère que le pétitionnaire doit pourvoir à 1 place de stationnement par logement et par 60 m² de surface de plancher, arrondi au nombre supérieur.

Si le pétitionnaire ne peut pourvoir à cette obligation sur sa parcelle, il doit fournir la preuve de l'existence d'aires de stationnement à l'usage de son opération y compris dans le cadre de l'achat de places à la commune.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

Par ailleurs il est recommandé lors de l'élaboration des projets de prendre en compte les préconisations figurant dans la norme AFNOR NF P 91-120.

- En cas de stationnement perpendiculaire :

Longueur : 5 mètres.

Largeur : 2,50 mètres.

5 mètres de dégagement.

- En cas de stationnement en épi :

Longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie.

Largeur : 2,50 mètres.

- En cas de stationnement longitudinal :

Longueur : 5 mètres.

Largeur : 2 mètres.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir à l'alignement et leur pente dans les 3 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 2AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces publics et les aires de stationnements doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² ou par tranche de 4 places de stationnement.

ARTICLE 2AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE 2AU-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 2AU-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel. Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

ZONE A

Il s'agit de la zone agricole de la commune.

Elle est soumise au Plan de Surface Submersible valant Plan de Prévention des Risques Inondations.

La zone est concernée par les périmètres de protection éloignés et rapprochés des captages de Vénéjan et du Grand Moulas.

La zone A_{AEPR} correspond à l'emprise spatiale du périmètre rapproché de protection des captages.

La zone A_{AEPE} correspond à l'emprise spatiale du périmètre éloigné de protection des captages.

La zone A est soumise aux risques glissement de terrain, des recommandations et informations sont portées en annexes du PLU.

La zone est grevée par le passage de la canalisation « Air liquide ». Les constructions devront répondre aux prescriptions issues de cette servitude qui sont reportées en annexe.

La zone est concernée par une servitude portant sur les lignes à haute tension.

La zone est concernée par le risque incendie de forêt.

« La zone est concernée par une marge de recul de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux et fossés, portée sur le zonage du PLU. »

Dans les bandes de bruit définies autour des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, et reportées sur les plans de zonage, les bâtiments sont soumis à des normes d'isolation acoustique fixées par le décret du 09/01/1995, l'arrêté du 30/05/1996, les circulaires du 25/07/1996 et 25/04/2003.

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Au titre de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations de sols sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

En zone d'aléa moyen et fort « risques glissement de terrain, toute nouvelle construction est interdite

En sous-zone A_{AEPR} et A_{AEPE} :

- Tout établissement classé pour la protection de l'environnement (ICPE)
- Les terrains de campings.
- La recherche et le captage par de nouveaux puits ou forages des eaux souterraines, sauf en vue de la consommation humaine pour des collectivités publiques.
- L'ouverture de carrières et d'excavations, le décapage des terrains de couverture de l'aquifère et la mise à découvert de la nappe phréatique.
- Le défonçage des parcelles boisées.
- L'épandage et le rejet superficiel ou souterrain des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, agroalimentaire, de lisiers ou de boues.
- Les dépôts d'ordures ménagères, d'immondice, de détritiques, de produits radioactifs, d'hydrocarbures, ou de tous produits ou matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau.
- Le pacage et le passage fréquent d'animaux d'élevage.

ARTICLE A-2 : OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions, **extensions** et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- **Les extensions qui ne devront pas excéder 20 % de la surface de plancher existante.**
- Les exhaussements nécessaires à un projet admis dans la zone devront être réalisés avec des matériaux naturels (terre, végétaux...).
- Le changement de destination des bâtiments agricoles à réhabiliter identifiés dans les documents graphiques du zonage et en annexe du PLU « Inventaire patrimonial », sans agrandissement.
- Les piscines et leur local technique associé.
- Devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les zones touchées par le risque de submersion :
 - Dans les zones A et B
 - L'établissement ou la modification de digues,
 - Les remblais, dépôts de matières encombrantes, excavations pour l'extraction de matériaux,
 - Les clôtures, plantations, constructions, murs, haies ou tous autres ouvrages susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre de manière sensible de champ des inondations.
 - Dans les zones B :
 - Les constructions de bâtiments d'une superficie au plus égale à 10 m² et dont la plus grande dimension n'excède pas 4 m.
 - Les clôtures présentant, dans la section submergée, des parties ajourées ayant une surface au moins égale aux 2/3 de leur surface totale, à l'exclusion des murs et des haies.
 - Les vignes et plantations d'arbres fruitiers.
 - Les plantations d'arbres non fruitiers, espacés d'au moins 6m.

En zone d'aléa moyen et fort « risques glissement de terrain, les extensions des constructions existantes sont autorisées à conditions qu'elles n'augmentent pas la vulnérabilité

Dans le cas particulier des ouvrages de production d'énergie renouvelable (éolienne et centrales photovoltaïques), leur implantation en zone à risque peut être rendue possible à condition qu'une étude géotechnique préalable soit réalisée.

En zone d'aléa faible « risques glissement de terrain », les constructions sont autorisées. Les maîtres d'œuvre doivent prendre en considération ce risque.

- **En sous-zone A_{AEPR} :**

Les fumures organiques et chimiques et de produits fertilisant ainsi que le traitement phytosanitaire ou assimilé, devront faire l'objet d'un plan d'épandage autorisé. Dans ce cadre, le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Région Rhône-Aygués-Ouvèze (SIERRAO) devra établir

dans un délai de 1 an une convention avec un organisme compétent pour une mise en œuvre des préconisations énoncées dans le suivi agronomique de 2002 établi par la Chambre d'Agriculture du Gard. En cas de dégradation de la qualité de l'eau, une interdiction d'usage pourra être prononcée.

ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIES

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marche à pied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express.

3.2. Voiries

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, etc.

ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

A défaut de raccordement possible à un réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire (nationales et locales).

4.2.2. Eaux pluviales

- La restitution au milieu naturel immédiat sera favorisée. Toutes les solutions de récupération et de conservation des eaux pluviales seront recherchées sur la parcelle à construire. Si aucune solution complète ou partielle ne peut être mise en œuvre, le raccordement sur le réseau pluvial ou au caniveau sera sollicité auprès des services de la commune.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les bassins de rétention devront être dimensionnés, au minima, suivant les proportions suivantes : 100l/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7l/s/ha.

ARTICLE A-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 8 m par rapport à l'emprise publique.

Le long de la RD 138, les constructions devront avoir un recul d'au moins 25 m par rapport à l'axe.

Le long des RD148 et 148a, constructions devront avoir un recul d'au moins 15 m par rapport à l'axe.

Dans le cas de bâtiments construits en limite des emprises publiques, les extensions sont autorisées. Elles peuvent être comprises entre la limite des emprises publique et un retrait de 5 mètres.

ARTICLE A-7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux bâtiments sur une même unité foncière ne doit pas excéder 50 mètres.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

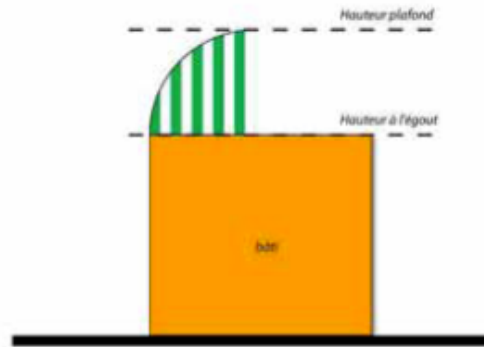
ARTICLE A-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un bâtiment est comptée depuis le sol à l'égout.

Si un bâtiment est implanté sur un terrain en pente, la hauteur maximale de la construction est prise à partir du point le plus haut du bâtiment.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de référence de la manière suivante :

- Le niveau de référence est le sol du terrain existant à la date du projet.
- La hauteur à l'égout ou à l'acrotère est comptée pour chaque élément de façade depuis le niveau de référence.
- La hauteur plafond est comptée à l'aplomb du niveau de référence au droit du point le plus haut du bâtiment, à l'exception des cheminées.
- Le volume de toiture doit s'inscrire dans un gabarit défini par :
 - La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère.
 - La hauteur plafond.
 - Un quart de cercle reliant ces deux points (cf. schéma ci-dessous)



La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 9 mètres au faîtage, à l'exception des bâtiments de stockage (silo...). En cas d'extension d'un bâtiment, la hauteur maximale ne pourra excéder la hauteur maximale de l'existant.

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

1. Formes

Toiture : les pentes seront comprises entre 15 et 33 %.

2. Matériaux

a) De façade :

- Les bardages sont autorisés.
- Toutes parties réalisées hors bardages devront être enduites, suivant la palette de couleurs disponible en mairie.
- Dans le cas de reprises de maçonnerie et de rejointoiement de maçonneries existantes, celles-ci seront réalisées avec un mortier type à la chaux.
- Les faux matériaux de placage ou de vêtue sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.

b) De toiture :

Produits industrialisés de même couleur que la tuile romane

3. Couleurs

L'ensemble des couleurs fera référence aux éléments naturels environnants (roche, terres, végétation). Un nuancier est disponible en mairie.

4. Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles doivent faire parties du permis de construire global.

Elles ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Elles devront par leur aspect s'intégrer à l'environnement.

Dans le cas où elles sont bâties, elles devront avoir une hauteur maximale de 2 m, être enduites et comporter un chapeautement.

Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être à trois fils au maximum superposés avec poteaux espacés d'au moins trois mètres, sans fondation faisant saillie sur le sol naturel.

ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abords des bâtiments doivent être plantés d'essences en harmonie avec le site concerné.

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE A-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

ZONE N

Il s'agit de la zone naturelle de la commune.

La zone est concernée par les périmètres de protection éloigné et rapproché du captage de Vénéjan.

Les sous-zones N_{AEPR} et N_{AEPE} correspondent aux périmètres de protection des captages en eau potable de la commune. La zone A_{AEPE} correspond à la protection éloignée, la zone A_{AEPR} à la protection rapprochée

Le secteur de Saint Georges pour les caractéristiques architecturales de ses constructions est classé en zone N_{1AEPE}. Ainsi définie, ce zonage tient donc compte des spécificités tant dans son urbanisation que dans ses activités au regard du captage de Vénéjan.

La zone N est soumise aux « risques glissement de terrain », des recommandations et informations sont portées en annexes du PLU.

La zone est grevée par le passage de la canalisation « Air liquide ». Les constructions devront répondre aux prescriptions issues de cette servitude qui sont reportées en annexe.

La zone est concernée par une servitude portant sur les lignes à haute tension.

La zone est concernée par le risque incendie de forêt.

La zone est impactée par des servitudes induites par les nuisances sonores des infrastructures routières et ferroviaires.

« La zone est concernée par une marge de recul de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux et fossés, portée sur le zonage du PLU. »

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Au titre de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations de sols sont interdites, excepté celles autorisées à l'article 2.

En zone d'aléa moyen et fort « risques glissement de terrain, toute nouvelle construction est interdite

En sous-zones N_{1AEPE}, N_{AEPR} et N_{AEPE} :

- Tout établissement classé pour la protection de l'environnement (ICPE)
- Les terrains de campings
- La recherche et le captage par de nouveaux puits ou forages des eaux souterraines, sauf en vue de la consommation humaine pour des collectivités publiques
- L'ouverture de carrières et d'excavations, le décapage des terrains de couverture de l'aquifère et la mise à découvert de la nappe phréatique.
- Le défonçage des parcelles boisées.
- L'épandage et le rejet superficiel ou souterrain des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, agroalimentaire, de lisiers ou de boues.
- Les dépôts d'ordures ménagères, d'immondice, de détrit, de produits radioactifs, d'hydrocarbures, ou de tous produits ou matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau.
- Le pacage et le passage fréquent d'animaux d'élevage.

ARTICLE N-2 : OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

- Les extensions limitées sont autorisées dans la limite de 25 % des bâtiments existants, en une seule fois dans la limite de 100 m².
- Les bâtiments de services publics et d'intérêt collectif.
- Les piscines et leur local technique associé.

En zone d'aléa moyen et fort « risques glissement de terrain », les extensions des constructions existantes sont autorisées à conditions qu'elles n'augmentent pas la vulnérabilité

Dans le cas particulier des ouvrages de production d'énergie renouvelable (éolienne et centrales photovoltaïques), leur implantation en zone à risque peut être rendue possible à condition qu'une étude géotechnique préalable soit réalisée.

En zone d'aléa faible « risques glissement de terrain », les constructions sont autorisées. Les maîtres d'œuvre doivent prendre en considération ce risque.

En sous-zone N_{AEPR} :

Les fumures organiques et chimiques et de produits fertilisant ainsi que le traitement phytosanitaire ou assimilé, devront faire l'objet d'un plan d'épandage autorisé. Dans ce cadre, le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Région Rhône-Aygue-Ouvèze (SIERRAO) devra établir dans un délai de 1 an une convention avec un organisme compétent pour une mise en œuvre des préconisations énoncées dans le suivi agronomique de 2002 établi par la Chambre d'Agriculture du Gard. En cas de dégradation de la qualité de l'eau, une interdiction d'usage pourra être prononcée.

En sous-zone N_{1AEPE} :

Les aménagements et rénovations des bâtiments existants dans leur volume.

ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIES

3.1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération.

Les accès doivent être imperméabilisés au minimum.

3.2. Voiries

Les voies nouvelles doivent présenter une bande roulante de 6 mètres.

ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1.Eau

Toute construction à vocation d'habitat doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, ou si le réseau est inexistant. En l'absence de toute possibilité de raccordement au réseau AEP, une adduction en eau privée pourra être autorisée à condition de respecter la réglementation en vigueur concernant son implantation et la qualité de l'eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

A défaut de raccordement possible à un réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire (nationales et locales).

4.2.2. Eaux pluviales

- La restitution au milieu naturel immédiat sera favorisée. Toutes les solutions de récupération et de conservation des eaux pluviales seront recherchées sur la parcelle à construire. Si aucune solution complète ou partielle ne peut être mise en œuvre, le raccordement sur le réseau pluvial ou au caniveau sera sollicité auprès des services de la commune.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les bassins de rétention devront être dimensionnés, au minima, suivant les proportions suivantes : 100l/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7l/s/ha.

ARTICLE N-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Le long de la RD 138, les constructions devront avoir un recul d'au moins 25 m par rapport à l'axe.

Le long des RD148 et 148a, constructions devront avoir un recul d'au moins 15 m par rapport à l'axe.

Dans le cas de bâtiments construits en limite des emprises publiques, les extensions sont autorisées. Elles peuvent être comprises entre la limite des emprises publique et un retrait de 5 mètres.

ARTICLE N-7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR

De par leur aspect extérieur les constructions devront s'intégrer dans leur environnement.
Dans le cadre des reconstructions l'architecture vernaculaire et traditionnelle sera à préserver dans ses typologies.
Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les éléments traditionnels agricoles et/ou naturels tels que bosquets, haies coupe vent, plantation d'arbres à coques ou mûriers en bordure de chemin, de platanes au niveau des sources devront être préservés et recomposés.

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE N-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.