

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LACHAPELLE-SOUS-AUBENAS



## Règlement écrit

Approuvé le 20/02/2020  
Vu pour être annexé à la  
délibération d'approbation du projet  
de PLU.

Le Président



## Les dispositions générales

### CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Lachapelle sous Aubenas.

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions générales s'appliquent à toutes les zones du plan local d'urbanisme.

Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

a. Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-14, R. 111-16 à R. 111-20, R. 111-22 à 24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21.

b. Se superposent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées en annexe.
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application ;
- les dispositions du Code de l'Environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 ;
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application ;
- les dispositions de la loi «Grenelle» du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application ;
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur ;
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ;

### Adaptations mineures

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### Le stationnement des véhicules :

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Pour les constructions à usage d'habitation, les normes minimales sont :

- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places de stationnement entre 51 et 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Au delà de 150 m<sup>2</sup> de Surface de plancher :
  - + 1 place supplémentaire par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, les normes minimales sont :

- 1 place de stationnement minimum par logement

Pour les constructions à usage de service, les normes minimales sont:

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment.

Pour les constructions à usage de commerce, les normes minimales sont:

- Pour une surface de vente inférieure à 150 m<sup>2</sup>, 3 places de stationnement minimum,
- Pour une surface de vente supérieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> : 3 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les hôtels et restaurants, les normes minimales sont:

Une place de stationnement par chambre.  
Une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage artisanal, les normes minimales sont:

Une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement.

Pour les établissements scolaires, les normes minimales sont :

2 places par classe.

**RÈGLEMENT - FEVRIER 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION**

Accès en limite de propriété :

Pour les salles de spectacles et de réunions, les normes minimales sont :

1 place pour 3 sièges.

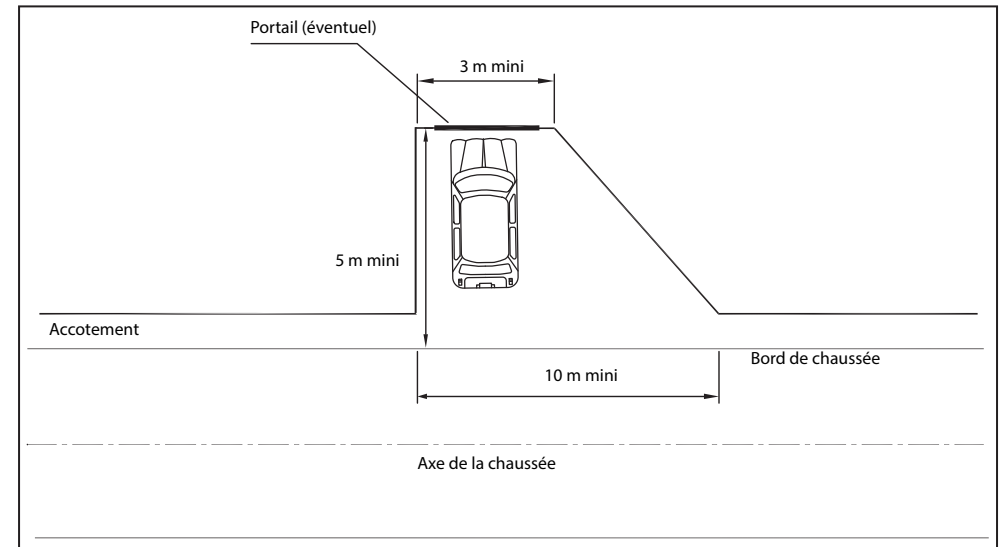
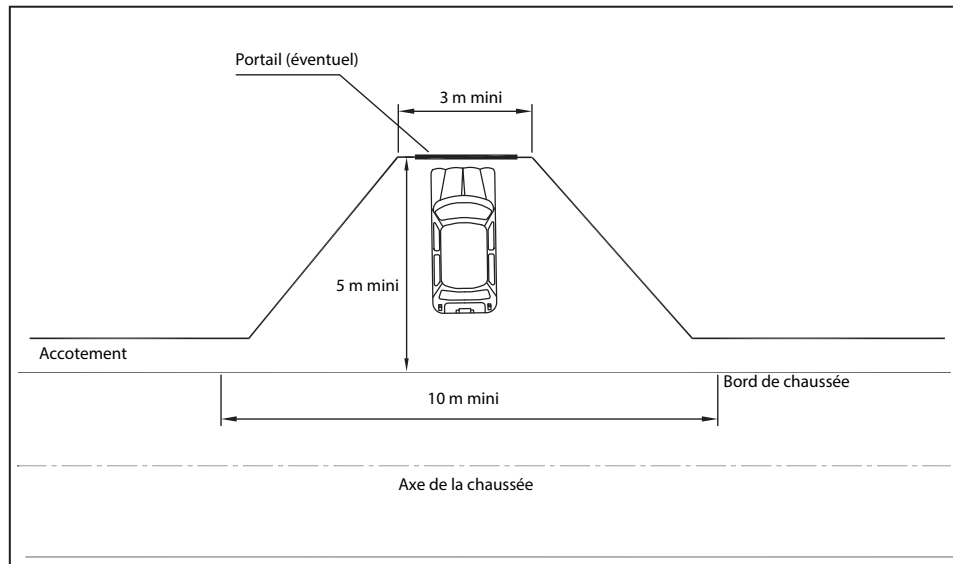
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs :

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.

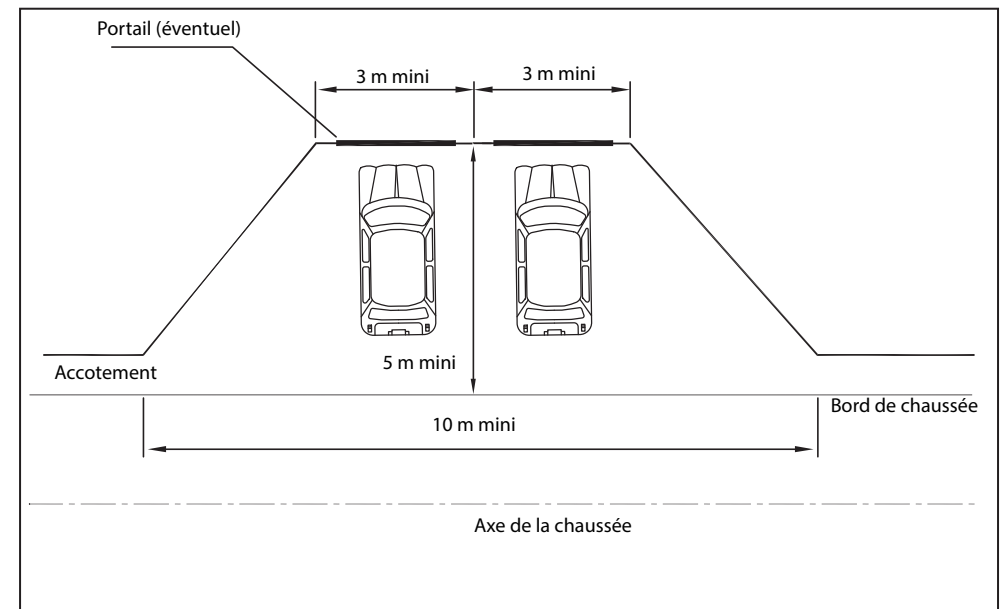
L'aménagement de l'accès aux constructions individuelles à vocation d'habitation :

L'aménagement de l'accès devra être réalisé suivant les prescriptions suivantes :

Accès simple :



Accès doubles :



## RÈGLEMENT - FEVRIER 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION -

L'isolation acoustique :

Les constructions édifiées le long des voies classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords de ces voies.

Dans les zones ouvertes à l'habitat et aux activités toute demande concernant l'implantation d'une activité bruyante doit respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit et être accompagnée d'une notice concernant l'insertion de ce projet dans son environnement sonore.

Bruit au voisinage des infrastructures routières :

La RD 104 est classée «voie à grande circulation» par arrêté préfectoral.

Cet arrêté portant classement sonore de ces infrastructures de transports terrestres soumet les bâtiments à un isolement acoustique contre les bruits extérieurs.

Calcul de la hauteur :

La hauteur est calculée de l'égout du toit au sol naturel avant travaux.

Pour les constructions ou installations ne disposant pas d'égout de toiture (exemple : Toiture terrasse, pylône), la hauteur est calculée du point le plus haut de la construction au sol naturel avant travaux.

Implantation :

Les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction, en prenant en compte tous les éléments en saillie.

Calcul de l'emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des toitures sur le terrain, y compris les toitures des annexes.

Enfouissement des réseaux aériens :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux secs (EDF- Télécoms...) doivent être réalisés en souterrain.

Eaux usées :

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la

limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes s'imposent, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassins de retenue, noues, aires de stationnement drainantes, chaussées drainantes ...

Les accès et la sécurité :

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les nouveaux accès privés sont soumis à permission de voirie auprès des gestionnaires des voies concernées. Ceux-ci préconiseront les conditions techniques à respecter pour assurer la sécurité de l'accès à la parcelle et celle des usagers de la voie.

En aucun cas, la voie de desserte publique ou privée ne pourra être inférieure à 3 mètres de large.

Clôtures :

L'édification et la démolition des clôtures sont soumises à déclaration, dans les cas prévus à l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

Collecte des ordures ménagères et tri sélectif :

a) Chaque construction doit être en mesure de stocker sur son emprise foncière les bacs de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif. Le nombre et le dimensionnement des bacs doivent être adaptés à la capacité de production des déchets en rapport avec la nature des constructions édifiées (habitations individuelles ou collectives, bâtiments agricoles ou d'activités, commerces...)

b) Les locaux techniques pour les ordures ménagères, lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être esthétiquement harmonisés aux constructions environnantes et intégrés au site. Ils peuvent en outre, à la demande des services instructeurs, faire l'objet de prescriptions particulières concernant leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux autres constructions sur une même propriété.

c) Les bacs doivent être présentés en bordure de voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, à un emplacement permettant aux véhicules de collecte d'accéder aux bacs et de manoeuvrer librement.

## RÈGLEMENT - FEVRIER 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION -

En conséquence, la voirie privée ouverte à la circulation publique doit être suffisamment dimensionnée pour permettre la circulation et si nécessaire le retournement de poids lourds (marche arrière interdite).

d) Dans le cas d'un immeuble d'habitation collective ou d'un lotissement, un espace de stockage temporaire des bacs de collecte doit être prévu directement accessible depuis la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique (pente de moins de 5% exigée) afin d'y entreposer les bacs les jours de collecte.

Cet espace doit être aménagé pour contenir les bacs et prévenir leur roulement sur la voie publique. Le sol de cet espace doit permettre le roulement aisé des bacs (exemple gravier à proscrire) et être tenu propre. Le reste du temps, les bacs seront stockés dans un local privé sur l'emprise foncière des constructions.

#### Aléa minier :

La commune est concerné par des aléas miniers :

- une zone d'aléa «tassement» de niveau faible liées au dépôt;
- trois zones d'aléa «effondrement localisé» de niveau moyen liées aux galeries.

Dans ces secteurs, toute construction nouvelle ou modification substantielle du bâti sont interdites.

#### Article L151-23 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Les éléments suivants ont été identifiés sur le règlement graphique :

- Le ruisseau du Trésor avec un périmètre de 5 mètres de part et d'autre
- Le corridor permettant de rejoindre le ruisseau du Trésor et d'assurer une continuité écologique avec les prescriptions de l'OAP de la zone AUi
- La ripisylve du ruisseau de Louyre avec un périmètre de 10 mètres de part et d'autre et 2 de ses affluents intermittents avec un périmètre de 5 mètres de part et d'autre
- Les zones humides aux quartiers la Fontaine, Le Pradas et le long du ruisseau de Louyre.

Les ripisylves, zones humides et cours d'eau identifiés comme éléments du patrimoine ne doivent pas être détruits. Ces éléments ne devront être ni comblés, ni drainés, ni être le support d'une construction. Les clôtures uniquement végétales pour permettre le passage de la faune peuvent être autorisées.

Ils ne pourront faire l'objet d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration des milieux, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents

Les continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois et de façon dérogatoire, une destruction partielle, faisant obligatoirement l'objet d'une déclaration préalable, peut-être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoire par des nécessités techniques, phytosanitaires ou dans le cadre de la réduction des risques.

#### Article L151-19 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

La commune a identifié :

- Des murs et murets en pierre participant à l'identité de la commune et présentant un intérêt écologique identifié.
- Des tènements participant à la qualité paysagère de l'entrée nord du village.
- Des tènements participant à la qualité paysagère et au cadre de vie des quartiers le Servidal et Champ - Bracol.

Ainsi, en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments identifiés sur le règlement graphique sont les suivantes :

Doivent obligatoirement être précédés d'une déclaration préalable :

Murs et murets :

Les travaux ou aménagements ayant pour effet de conserver, de restaurer, de modifier ou de supprimer les murs et murets. Une section de murs ou murets peut être supprimé en cas de besoin justifié d'un accès. En cas d'élargissement de voirie, les murs et/ou murets devront être reconstitués.

Tènements :

Les travaux ou aménagements ayant pour effet de modifier de manière substantielle l'aspect du site. Les constructions y sont prosrites.

**RÈGLEMENT - FEVRIER 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION -**Emplacements réservés : Article 151-41 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Les emplacements réservés du PLU sont listés dans les annexes.

## Zone UA

Il s'agit d'une zone à caractère principal d'habitat dense (le village et les hameaux anciens de Costillon et Chastrenas) où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu.

Les ensembles bâtis présentent une unité architecturale de qualité.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à destination industrielle, agricole ou forestière et d'entrepôts.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement de caravanes et tous types de dépôts.

Les campings.

#### Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à destination d'habitation.

Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique.

Les constructions à destination artisanale à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

Les constructions à destination de bureaux.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### Article UA 3 - Accès et voirie

Application des dispositions générales.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spé-

ciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En aucun cas, la voie de desserte publique ou privée ne pourra être inférieure à 3 mètres de large.

#### Article UA 4 - Desserte par les réseaux

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

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas vers les voies et emprises publiques ou le réseau d'eaux usées.

Le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés (bassin tampon, citerne enterrée, ...) de collecte et de stockage des eaux pluviales pour freiner les écoulements vers les dispositifs publics (réseau, fossé, ...).

Pour les activités artisanales, industrielles ou commerciales, les eaux issues des surfaces imperméabilisées des stationnements et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration dans la parcelle ou rejet dans le réseau public.

#### Article UA 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

#### Article UA 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu avec les bâtiments existants.

Un recul pourra être imposé pour satisfaire aux contraintes de sécurité ou de fonctionnement urbain du centre bourg.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et/ou pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

RÈGLEMENT - FEVRIER 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION -

Article UA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et/ou pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

Article UA 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA 10 - Hauteur

La hauteur est calculée de l'égout du toit au sol naturel avant travaux.

Pour les constructions ou installations ne disposant pas d'égout de toiture (exemple : Toiture terrasse, pylône), la hauteur est calculée du point le plus haut de la construction au sol naturel avant travaux.

La hauteur est limitée à 9 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les réhabilitations de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 9 mètres.

Article UA 11 - Aspect extérieur

Toute construction nouvelle doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

Volumétrie :

Les nouvelles constructions devront comprendre de 1 à 2 volumes alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres.

Un troisième volume sera toléré pour un garage, une remise ou une terrasse couverte.

L'implantation des volumes respectera les directions générales des bâtiments mi-toyens sauf contradictions notables ou en fonction de la direction des limites du

parcellaire.

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site,
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux.
- La couleur des façades doit respecter le nuancier présenté en annexe du présent règlement.

Couvertures :

Dans le cas d'une couverture en tuiles, celles-ci seront en terre cuite, grande ondulation, dans le ton des toitures traditionnelles.

Les pentes seront semblables pour tous les volumes couverts en tuiles.

Les toitures à 3 ou 4 pentes sont autorisées pour les bâtiments comprenant au minimum un étage.

A l'égout des toitures, une rangée de génoise minimale est imposée.

Les toitures plates sont proscrites.

Aspect extérieur :

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures (prescription qui s'applique aux deux faces de la clôture).

La finition des enduits doit être «frottée» ou «grattée». La finition «écrasée» est proscrite.

L'imitation de matériaux par bardage ou peinture, en façade ou pignon, est proscrite.

Les enseignes, publicités, climatisations, ventilations et réseaux câblés doivent être intégrés dans la composition architecturale des façades vues de l'espace public de façon à préserver leur qualité architecturale.

Les climatisations en saillie en façade sur rue sont interdites.

Les descentes d'eaux pluviales sont autorisées en façade ou en pignon sur rue.

En cas d'installation de volet roulant, le coffre de celui-ci ne devra pas être visible en façade.

En cas de restauration, l'emploi d'enduit pourra être autorisé si les matériaux existants ne sont pas acceptables architecturalement. Les joints de façade (entre les pierres) seront d'une couleur proche de celle des pierres.

Les clôtures :

La hauteur des haies et des clôtures est limitée à 2 mètres (depuis le sol naturel).

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

**RÈGLEMENT - FEVRIER 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION -**

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres (etc.) doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les clôtures peuvent être constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage, des murs en pierres ou en maçonnerie, des parois en bois, des grilles ou des barreaudages ou par des dispositifs associant ces différents éléments.

Les plaques béton et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

En bordure des emprises publiques, la clôture sera composée d'un mur-bahut ou d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,2 mètre surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage. L'ensemble ne pouvant dépasser la hauteur maximale de 2 mètres.

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2,00 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées lorsque la clôture est édifiée dans le prolongement de murs anciens en pierres en bon état de conservation.

En bordure de chemins publiques, il sera privilégié des haies clairsemées d'essences locales pour dégager des perspectives.

Les haies seront plantées d'essences végétales locales pour favoriser une bonne adaptation au climat, une bonne intégration paysagère et un maintien de la biodiversité.

#### Article UA 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Les dispositions générales ne s'appliquent pas pour les réhabilitations et les changements de destination de bâtiments existants.

#### Article UA 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

## Zone UB

Il s'agit des zones équipées de moyenne à faible densité à vocation principalement résidentielle. Elles sont destinées à accueillir des constructions en ordre continu ou discontinu.

On distingue un secteur UBp correspondant à un périmètre de co visibilité avec le centre ancien. Ce secteur fait l'objet de prescriptions architecturales particulières liées à la proximité du centre ancien.

Des secteurs identifiés au règlement graphique font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à destination industrielle, forestière et d'entrepôts.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les garages collectifs de caravanes et tous types de dépôts.

Les campings et les parcs résidentiels de loisirs.

#### Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à destination d'habitation.

Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les constructions à destination de bureaux.

Les constructions à destination artisanale et agricole à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage agricole à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances pour le voisinage.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### Article UB 3 - Accès et voirie

Application des dispositions générales.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En aucun cas, la voie de desserte publique ou privée ne pourra être inférieure à 3 mètres de large.

#### Article UB 4 - Desserte par les réseaux

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

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas vers les voies et emprises publiques ou le réseau d'eaux usées.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés et proportionnés à l'opération et au terrain.

Pour toute habitation individuelle implantée sur un terrain de plus de 600 m<sup>2</sup>, il sera demandé la réalisation d'une réserve d'eaux pluviales de 9 m<sup>3</sup> minimum, permettant un écoulement différé d'au moins 50% de cette capacité. Celle-ci sera enterrée ou paysagée. De plus, pour toute construction, des solutions d'aménagement de surfaces drainantes s'imposent, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : Bassins de retenue, noues, aires de stationnement drainantes, chaussées drainantes.

Pour les activités artisanales, industrielles ou commerciales, les eaux issues des surfaces imperméabilisées des stationnements et voiries doivent être traitées (débouées et dés-huilées) avant infiltration dans la parcelle ou rejet dans le réseau public.

#### Article UB 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

RÈGLEMENT - FEVRIER 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION -

Article UB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les routes départementales :

- 15 mètres au moins de l'axe de la voie.

Pour la route d'Aubenas et la route d'Alès, hors agglomération :

- 15 mètres au moins de l'axe de la voie.

Pour les voies communales :

- 6 mètres au moins de l'axe de la voie.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et/ou pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et/ou pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

Article UB 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB 9 - Emprise au sol

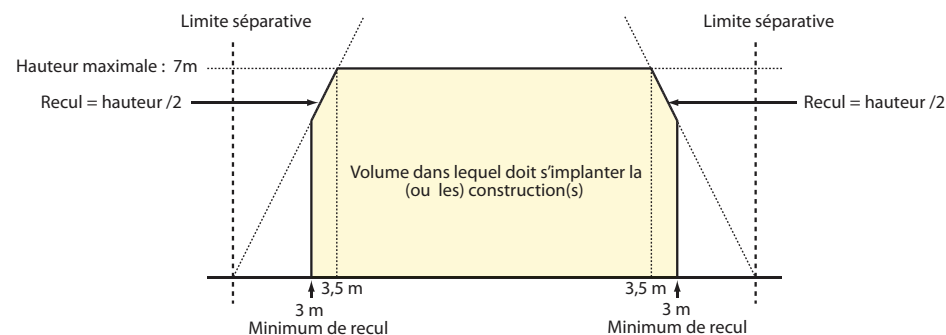
L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas dépasser 60 % de la superficie totale du terrain.

Article UB 10 - Hauteur

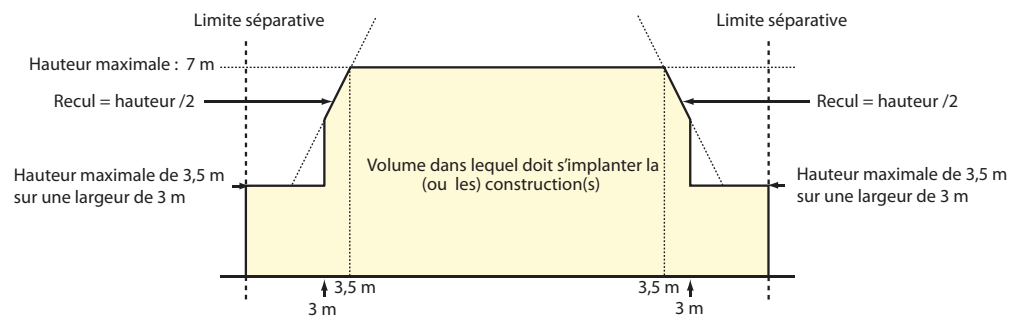
La hauteur est calculée de l'égout du toit au sol naturel avant travaux.

Croquis explicatifs sur les règles de prospect

Si le bâtiment projeté n'est pas implanté en limite séparative :



Si le bâtiment projeté est implanté en limite séparative :



Pour les constructions ou installations ne disposant pas d'égout de toiture (exemple : Toiture terrasse, pylône), la hauteur est calculée du point le plus haut de la construction au sol naturel avant travaux.

La hauteur est limitée à 7 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les réhabilitations de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 7 mètres .

RÈGLEMENT - FEVRIER 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION -

Pour les constructions édifiées en limite séparative, la hauteur est limitée à 3,5 mètres sur une profondeur de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Cette disposition ne s'applique pas pour les réhabilitations de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 3,5 mètres sur une profondeur de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Article UB 11 - Aspect extérieur

Toute construction nouvelle doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site (les couleurs vives sont interdites)
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux.
- La couleur des façades doit respecter le nuancier présenté en annexe du présent règlement.

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures (prescription qui s'applique aux deux faces de la clôture).

Les bardages métalliques en façade sont proscrits.

Les enseignes, publicités, climatisations, ventilations et réseaux câblés doivent être intégrés dans la composition architecturale des façades vues de l'espace public de façon à préserver leur qualité architecturale.

Les climatisations en saillie en façade sur rue sont interdites.

Les descentes d'eaux pluviales sont autorisées en façade ou en pignon sur rue.

Couvertures :

Dans le cas d'une couverture en tuiles, celles-ci seront en tuiles de type canal, dans le ton des toitures traditionnelles.

Adaptation au terrain :

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation).

Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits. Les terrassements ne sont admis que lorsque le projet de construction est correctement adapté au terrain.

Les ruptures artificielles de terrain de plus de 1 mètre sont interdites, sauf murs de soutènement. Les soutènements en gros blocs rocheux sont limités à une hauteur maximale de 1.5 mètre.

Les exhaussements de terrain sont limités à 1 mètre au dessus du terrain naturel sauf en cas d'impératif technique nécessaire à la réalisation du projet.

Les clôtures :

La hauteur des haies et des clôtures est limitée à 2 mètres (depuis le sol naturel).

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres (etc.) doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les clôtures peuvent être constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage, des murs en pierres ou en maçonnerie, des parois en bois, des grilles ou des barreaudages ou par des dispositifs associant ces différents éléments.

Les plaques béton et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

En bordure des emprises publiques, la clôture sera composée d'un mur-bahut ou d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage. L'ensemble ne pouvant dépasser la hauteur maximale de 1.80 mètre.

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2,00 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- lorsque la clôture est édifiée dans le prolongement de murs anciens en pierres en bon état de conservation,
- dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, etc.) sous réserve que le traitement des clôtures résulte d'un parti urbain et architectural particulier.

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol naturel sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

**RÈGLEMENT - FEVRIER 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION -**

En bordure de chemins publics, il sera privilégié des haies clairsemés d'essences locales pour dégager des perspectives.  
Les haies seront plantées d'essences végétales locales pour favoriser une bonne adaptation au climat, une bonne intégration paysagère et un maintien de la biodiversité.

Pour le secteur UBp :

Couvertures :

Dans le cas d'une couverture en tuiles, celles-ci seront en terre cuite, grande ondulation, dans le ton des toitures traditionnelles. Les couleurs rouge et noire sont interdites.

Les pentes seront semblables pour tous les volumes couverts en tuiles.

A l'égout des toitures, une rangée de génoise minimale est imposée.

Les toitures plates sont proscrites.

Aspect extérieur :

L'imitation de matériaux par bardage ou peinture, en façade ou pignon, est proscrite.

En cas d'installation de volet roulant, le coffre de celui-ci ne devra pas être visible en façade.

Article UB 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement de plus de 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Cette clause ne s'appliquera pas dans le cas de couverture ou ombrelle de parking par une centrale photovoltaïque.

Un minimum de 10% de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble doit être aménagée en espaces communs plantés.

## Zone UE

Il s'agit des zones à vocation d'équipement public et de services, où seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Le CAT des Amandiers et le foyer d'hébergement des Oliviers sont classés en zone UE.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non mentionnées à l'article UE 2

#### Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions, aménagements et installations diverses sous réserve d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions à destination de services, d'habitation et de loisirs sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement du CAT des Amandiers ou du foyer d'hébergement des Oliviers.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### Article UE 3 - Accès et voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En aucun cas, la voie de desserte publique ou privée ne pourra être inférieure à 3 mètres de large.

#### Article UE 4 - Desserte par les réseaux

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

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas vers les voies et emprises publiques ou le réseau d'eaux usées.

Le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés (bassin tampon, citerne enterrée, ...) de collecte et de stockage des eaux pluviales pour freiner les écoulements vers les dispositifs publics (réseau, fossé, ...).

#### Article UE 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

#### Article UE 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les routes départementales :

- 15 mètres au moins de l'axe de la voie.

Pour les voies communales :

- 6 mètres au moins de l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et/ou pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils ne constituent pas une gêne pour la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

#### Article UE 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et/ou pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

## RÈGLEMENT - FEVRIER 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION -

Article UE 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UE 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UE 10 - Hauteur

La hauteur est calculée de l'égout du toit au sol naturel avant travaux.

Pour les constructions ou installations ne disposant pas d'égout de toiture (exemple : Toiture terrasse, pylône), la hauteur est calculée du point le plus haut de la construction au sol naturel avant travaux.

La hauteur est limitée à 12 mètres.

Article UE 11 - Aspect extérieur

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle, ou contemporaine, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site (les couleurs vives sont interdites)
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux.

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures (prescription qui s'applique aux deux faces de la clôture).

Les enseignes, publicités, climatisations, ventilations et réseaux câblés doivent être intégrés dans la composition architecturale des façades vues de l'espace public de façon à préserver leur qualité architecturale.

Les climatisations en saillie en façade sur rue sont interdites.

Les descentes d'eaux pluviales sont autorisées en façade ou en pignon sur rue.

Article UE 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article UE 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement de plus de 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Cette clause ne s'appliquera pas dans le cas de couverture ou ombrelle de parking par une centrale photovoltaïque.

## Zone UI

Il s'agit des zones équipées à vocation d'activités économiques et de services.

Sont concernés par le secteur UI :

- Le parc d'activités intercommunal du Vinobre
- Les activités économiques existantes le long de la route d'Aubenas
- Des activités économiques existantes à proximité du centre bourg

La zone UI correspondant au parc d'activités intercommunal du Vinobre a déjà fait l'objet d'une autorisation de dérogation à la loi Barnier. Les dérogations pour toute nouvelle construction liée à la loi Barnier dans ce secteur ne sont donc pas nécessaires.

Des secteurs identifiés au règlement graphique font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à destination agricole et forestière.

Les constructions à destination d'habitation.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les garages collectifs de caravanes et tous types de dépôts non liés à une activité autorisée dans la zone.

Le stationnement de caravanes.

Les campings et les parcs résidentiels de loisirs.

Les installations au sol de production d'énergie photovoltaïque

#### Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à destination de commerce et activité de service.

Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité et d'être intégrées dans le même volume bâti que le bâtiment d'activité. La surface de plancher maximale destinée à l'habitation est de 50 m<sup>2</sup> sans représenter plus de 10 % de la surface de plancher affectée à l'activité.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### Article UI 3 - Accès et voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies prévues dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En aucun cas, la voie de desserte publique ou privée ne pourra être inférieure à 4 mètres de large.

#### Article UI 4 - Desserte par les réseaux

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

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci devront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas vers les voies et emprises publiques ou le réseau d'eaux usées.

Le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés (bassin tampon, citerne enterrée, ...) de collecte et de stockage des eaux pluviales pour freiner les écoulements vers les dispositifs publics (réseau, fossé, ...).

Pour les activités artisanales, industrielles ou commerciales, les eaux issues des surfaces imperméabilisées des stationnements et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration dans la parcelle ou rejet dans le réseau public.

#### Article UI 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

RÈGLEMENT - FEVRIER 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION -

Article UI 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les routes départementales :

- 15 mètres au moins de l'axe de la voie.

Pour la route d'Aubenas:

- 20 mètres au moins de la limite d'emprise publique.

Pour les voies communales :

- Les bâtiments devront s'implanter dans le respect des alignements existants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et/ou pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Article UI 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et/ou pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

Article UI 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UI 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UI 10 - Hauteur

La hauteur est calculée de l'égout du toit au sol naturel avant travaux.

Pour les constructions ou installations ne disposant pas d'égout de toiture (exemple : Toiture terrasse, pylône), la hauteur est calculée du point le plus haut de la construction au sol naturel avant travaux.

La hauteur est limitée à 9 mètres.

Article UI 11 - Aspect extérieur

L'aspect extérieur des constructions pourra être contemporain.

Seules les toitures à faibles pentes seront autorisées (entre 0 et 20 %).

Les toitures en tuiles sont interdites.

Les volumes devront être simples.

La publicité et les enseignes seront intégrées dans la façade (bandeau) et ne devront pas dépasser la hauteur du volume bâti.

Les clôtures devront avoir un aspect homogène - grillages en mailles soudées de couleur vert foncé - sur la totalité de la zone.

Les grillages pourront être montés sur un mur-bahut dont la hauteur ne devra pas dépasser un tiers de la hauteur totale de la clôture.

La hauteur des clôtures sera 2 mètres maximum.

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures (prescription qui s'applique aux deux faces de la clôture).

Les couleurs des façades et des toitures devront être de même ton avec des possibilités de variantes.

Les couleurs claires et vives sont interdites.

Article UI 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article UI 13 - Espaces libres et plantations

Le respect du paysage est impératif :

- Préservation au maximum de la végétation existante notamment aux abords des ripisylves.
- Les talus (de remblais ou de déblais) réalisés pour les besoins des constructions doivent être végétalisés.
- Les haies et alignements végétaux ne devront pas être constitués d'une seule et même essence.
- Les essences employées devront être locales et résistantes à la sécheresse.
- 10 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres et d'arbustes d'essence locale. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Les aires de stationnement doivent recevoir des plantations d'arbres et d'arbustes correspondant aux essences de la région, à raison d'un arbre pour 4 emplacements. Cette clause ne s'appliquera pas dans le cas de couverture ou ombrelle de parking par une centrale photovoltaïque.

## Zone 1AU

Zone suffisamment desservie par les équipements publics, urbanisable pendant la durée du PLU.

Les voies publiques, les réseaux d'eau potable et d'électricité existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour satisfaire les besoins des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions sont admises uniquement sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en respectant les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.

On distingue un sous secteur 1AUm qui correspond tènement identifié pour accueillir un pôle médical ou para médical. Le règlement sur l'aspect extérieur des bâtiments se veut dans la continuité de l'existant.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à destination industrielle, artisanale, agricole ou forestière et d'entrepôts.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le garage de caravanes et tous types de dépôts.

Les campings et les parcs résidentiels de loisirs.

#### Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à destination d'habitation.

Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les constructions à destination de bureaux.

Les constructions à destination artisanale à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### Article 1AU 3 - Accès et voirie

Application des dispositions générales.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En aucun cas, la voie de desserte publique ou privée ne pourra être inférieure à 3 mètres de large.

#### Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

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

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas vers les voies et emprises publiques ou le réseau d'eaux usées.

Le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés (bassin tampon, citerne enterrée, ...) de collecte et de stockage des eaux pluviales pour freiner les écoulements vers les dispositifs publics (réseau, fossé, ...).

Pour toute construction implantée sur un terrain de plus de 600 m<sup>2</sup>, il sera demandé la réalisation d'une réserve d'eaux pluviales de 9 m<sup>3</sup> minimum, permettant un écoulement différé d'au moins 50% de cette capacité. Celle ci sera enterrée ou paysagée.

De plus, pour toute construction, des solutions d'aménagement de surfaces drainantes s'imposent, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : Bassins de retenue, noues, aires de stationnement drainantes, chaussées drainantes.

Pour les activités artisanales ou commerciales, les eaux issues des surfaces imperméabili-

RÈGLEMENT - FEVRIER 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION -

sées des stationnements et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration dans la parcelle ou rejet dans le réseau public.

Article 1AU 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article 1AU 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les routes départementales :

- 4 mètres au moins de la limite d'emprise publique

Pour les voies communales :

- 3 mètres au moins de la limite d'emprise publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et/ou pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

Article 1AU7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et/ou pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 1AU 10 - Hauteur

La hauteur est calculée de l'égout du toit au sol naturel avant travaux.

Pour les constructions ou installations ne disposant pas d'égout de toiture (exemple : Toiture terrasse, pylône), la hauteur est calculée du point le plus haut de la construction au sol naturel avant travaux.

La hauteur est limitée à 10 mètres.

Article 1AU 11 - Aspect extérieur

Toute construction nouvelle doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site (les couleurs vives sont interdites)
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux.
- La couleur des façades doit respecter le nuancier présenté en annexe du présent règlement.

Aspect extérieur :

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures (prescription qui s'applique aux deux faces de la clôture).

L'imitation de matériaux par bardage ou peinture, en façade ou pignon, est proscrite. Les bardages métalliques en façade sont proscrits.

Les enseignes, publicités, climatisations, ventilations et réseaux câblés doivent être intégrés dans la composition architecturale des façades vues de l'espace public de façon à préserver leur qualité architecturale.

Les climatisations en saillie en façade sur rue sont interdites.

Les descentes d'eaux pluviales sont autorisées en façade ou en pignon sur rue.

En cas d'installation de volet roulant, le coffre de celui-ci ne devra pas être visible en façade.

Couvertures :

Dans le cas d'une couverture en tuiles, celles-ci seront en terre cuite, grande ondulation, dans le ton des toitures traditionnelles. Les couleurs rouge et noire sont interdites. Les pentes seront semblables pour tous les volumes couverts en tuiles.

A l'égout des toitures, une rangée de génoise minimale est imposée.

Les toitures plates sont proscrites.

Adaptation au terrain :

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation).

## RÈGLEMENT - FEVRIER 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION -

Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits. Les terrassements ne sont admis que lorsque le projet de construction est correctement adapté au terrain.

Les ruptures artificielles de terrain de plus de 1 mètre sont interdites, sauf murs de soutènement. Les soutènements en gros blocs rocheux sont limités à une hauteur maximale de 1.5 mètre.

Les exhaussements de terrain sont limités à 1 mètre au dessus du terrain naturel sauf en cas d'impératif technique nécessaire à la réalisation du projet.

Les clôtures :

La hauteur des haies et des clôtures est limitée à 2 mètres (depuis le sol naturel).

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres (etc.) doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les clôtures peuvent être constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage, des murs en pierres ou en maçonnerie, des parois en bois, des grilles ou des barreaudages ou par des dispositifs associant ces différents éléments.

Les plaques béton, les végétaux artificiels et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

En bordure des emprises publiques, la clôture sera composée d'un mur-bahut ou d'un mûr plein d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage. L'ensemble ne pouvant dépasser la hauteur maximale de 1.80 mètre.

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2,00 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- lorsque la clôture est édifiée dans le prolongement de murs anciens en pierres en bon état de conservation,
- dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, etc.) sous réserve que le traitement des clôtures résulte d'un parti urbain et architectural particulier.

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol naturel sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

Les haies seront plantées d'essences végétales locales pour favoriser une bonne adaptation au climat, une bonne intégration paysagère et un maintien de la biodiversité.

Pour le sous secteur 1AUm :

Couvertures :

Dans le cas d'une couverture en tuiles, celles-ci seront en terre cuite, grande ondulation, dans le ton des toitures traditionnelles. Les couleurs rouge et noire sont interdites. Les pentes seront semblables pour tous les volumes couverts en tuiles. A l'égout des toitures, la rangée de génoise n'est pas imposée.

Les bacs aciers sont autorisés sans prescription de couleurs.

Les toitures plates sont autorisées.

#### Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

#### Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement de plus de 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Cette clause ne s'appliquera pas dans le cas de couverture ou ombrelle de parking par une centrale photovoltaïque.

Un minimum de 10% de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble doit être aménagée en espaces communs plantés.

## Zone AUi

Il s'agit de la zone d'extension du parc d'activités du Vinobre à vocation d'activités économiques et de services.

Les constructions sont admises uniquement sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en respectant les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article AUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à destination agricole et forestière.

Les constructions à destination d'habitation.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les garages collectifs de caravanes et tous types de dépôts non liés à une activité autorisée dans la zone.

Le stationnement de caravane.

Les campings et les parcs résidentiels de loisirs.

Les installations au sol de production d'énergie photovoltaïque

#### Article AUi 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à destination de commerce et activité de service en lien avec l'activité artisanale et industrielle principale du site.

Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité et d'être intégrées dans le même volume bâti que le bâtiment d'activité. La surface de plancher maximale destinée à l'habitation est de 50 m<sup>2</sup> sans représenter plus de 10 % de la surface de plancher affectée à l'activité.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### Article AUi 3 - Accès et voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En aucun cas, la voie de desserte publique ou privée ne pourra être inférieure à 4 mètres de large.

#### Article AUi 4 - Desserte par les réseaux

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

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci devront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas vers les voies et emprises publiques ou le réseau d'eaux usées.

Le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés (bassin tampon, citerne enterrée, ...) de collecte et de stockage des eaux pluviales pour freiner les écoulements vers les dispositifs publics (réseau, fossé, ...).

Pour les activités artisanales, industrielles ou commerciales, les eaux issues des surfaces imperméabilisées des stationnements et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration dans la parcelle ou rejet dans le réseau public.

#### Article AUi 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

## RÈGLEMENT - FEVRIER 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION -

Article AUi 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édifée à une distance de 5 mètres de la limite d'emprise publique.

Article AUi 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Toutes construction nouvelle doit s'implanter en limite ou à 3 mètres sur au moins une limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et/ou pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

Article AUi 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article AUi 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article AUi 10 - Hauteur

La hauteur est calculée de l'égout du toit au sol naturel avant travaux.

Pour les constructions ou installations ne disposant pas d'égout de toiture (exemple : Toiture terrasse, pylône), la hauteur est calculée du point le plus haut de la construction au sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale autorisée est limitée à :

- 9m pour les bâtiments à usage artisanal ou logistique
- 7m pour les autres bâtiments

Article AUi 11 - Aspect extérieur

L'aspect extérieur des constructions pourra être contemporain.

Seules les toitures à faibles pentes seront autorisées (entre 0 et 20 %).

Les toitures en tuile sont interdites.

Les volumes devront être simples.

La publicité et les enseignes seront intégrées dans la façade (bandeau) et ne devront pas dépasser la hauteur du volume bâti.

Les clôtures devront avoir un aspect homogène - grillages en mailles soudées de couleur

vert foncé - sur la totalité de la zone.

Les grillages pourront être montés sur un mur-bahut dont la hauteur ne devra pas dépasser un tiers de la hauteur totale de la clôture.

La hauteur des clôtures sera 2 mètres maximum.

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures (prescription qui s'applique aux deux faces de la clôture).

Les couleurs des façades et des toitures devront être de même ton avec des possibilités de variantes.

Les couleurs claires et vives sont interdites.

Article AUi 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article AUi 13 - Espaces libres et plantations

Le respect du paysage est impératif :

- Les talus (de remblais ou de déblais) réalisés pour les besoins des constructions doivent être végétalisés.
  - Des haies doivent être plantées en limite de toutes les voiries.
  - Les haies et alignements végétaux ne devront pas être constitués d'une seule et même essence.
  - Les essences employées devront être locales et résistantes à la sécheresse.
  - 10 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres et d'arbustes d'essence locale. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
  - Les aires de stationnement doivent recevoir un revêtement végétal avec des plantations d'arbres et d'arbustes correspondant aux essences de la région, à raison d'un arbre ou arbuste pour 4 emplacements.
- Cette clause ne s'appliquera pas dans le cas de couverture ou ombrelle de parking par une centrale photovoltaïque.

## Zone A

Zones, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Toutefois, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non mentionnées à l'article A 2.

#### Article A 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ; Les bâtiments d'exploitations (hors élevage) et les constructions à usage d'habitation nécessaire à l'exploitation devront s'implanter préférentiellement à proximité immédiate des bâtis déjà existants.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'emprise au sol de l'extension des bâtiments d'habitation ne devra pas dépasser 30 % de la surface totale initiale existante à la date d'approbation du P.L.U à condition que la surface totale initiale existante à la date d'approbation du P.L.U soit supérieure à 40m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension).

Les annexes sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Les annexes autorisées hors piscines doivent se situer à moins de 25 mètres du bâtiment d'habitation existant et sont limitées à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les bassins de piscines autorisés doivent se situer à moins de 25 mètres du bâtiment d'habitation existant et sont limités à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### Article A 3 - Accès et voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En aucun cas, la voie de desserte publique ou privée ne pourra être inférieure à 3 mètres de large.

#### Article A 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif public.

Concernant les constructions non desservies par le réseau public d'eau potable, les ressources privées destinées à la consommation humaine, autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

Pour les constructions d'habitation à usage uni familiale, en l'absence de réseau public d'eau potable, une déclaration doit être effectuée auprès de l'autorité sanitaire (ARS).

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement adapté à la nature géologique du sol.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De plus, pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes s'imposent, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : Bassins de retenue, noues, aires de stationnement drainantes, chaussées drainantes ..

#### Article A 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

#### Article A 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édifiée à :

## RÈGLEMENT - FEVRIER 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION -

Pour les routes départementales :

- 15 mètres au moins de l'axe de la voie.

Pour les voies communales :

- 6 mètres au moins de l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et/ou pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Pour les secteurs concernés par la loi Barnier (voir règlement graphique) :

Application des articles L111-6 et suivants du code de l'urbanisme.

#### Article A 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et/ou pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

#### Article A 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Dans la mesure du possible, les bâtiments d'une même exploitation seront édifiés dans la continuité des bâtiments existants.

#### Article A 9 - Emprise au sol

Pour les extensions des bâtiments d'habitation : l'emprise au sol de l'extension ne devra pas dépasser 30 % de la surface totale initiale existante à la date d'approbation du P.L.U à condition que la surface totale initiale existante à la date d'approbation du P.L.U soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension).

L'emprise au sol des annexes hors piscine est limitée à 30 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des bassins de piscines est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

#### Article A 10 - Hauteur

La hauteur est calculée de l'égout du toit au sol naturel avant travaux.

Pour les constructions ou installations ne disposant pas d'égout de toiture (exemple : Toiture terrasse, pylône), la hauteur est calculée du point le plus haut de la construction au sol naturel avant travaux.

La hauteur des bâtiments agricoles ne peut excéder 12 mètres.

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des annexes des habitations est limitée à 3.5 mètres.

#### Article A 11 - Aspect extérieur

Toute construction doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site (les couleurs vives sont interdites)
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux.
- La couleur des façades doit respecter le nuancier présenté en annexe du présent règlement.

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures (prescription qui s'applique aux deux faces de la clôture).

Couvertures :

Dans le cas d'une couverture en tuiles, celles-ci seront en terre cuite, grande ondulation, dans le ton des toitures traditionnelles. Les couleurs rouge et noire sont interdites. Les pentes seront semblables pour tous les volumes couverts en tuiles.

A l'égout des toitures, une rangée de génoise minimale est imposée.

Les toitures plates sont proscrites.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

Aspect extérieur :

Pour les bâtiments d'habitations :

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures (prescription qui s'applique aux deux faces de la clôture).

Les bardages métalliques en façade sont proscrits.

L'imitation de matériaux par bardage ou peinture, en façade ou pignon, est proscrite.

Pour les bâtiments agricoles :

RÈGLEMENT - FEVRIER 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION -

Les bardages métalliques dans des nuances allant du gris mat au brun mat, s'intégrant à l'environnement, sont autorisés en façade.

La couleur des façades devra respecter le nuancier sauf dans le cas d'un bardage en bois où le grisé naturel du bois sera recherché.

Les tunnels agricoles hors serres agricoles seront couverts d'un matériaux en nuances de gris.

Adaptation au terrain :

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation).

Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : Les terrassements ne sont admis que lorsque le projet de construction est correctement adapté au terrain.

Les ruptures artificielles de terrain de plus de 1 mètre sont interdites, sauf murs de soutènement. Les soutènements en gros blocs rocheux sont limités à une hauteur maximale de 1.5 mètre.

Les exhaussements de terrain sont limités à 1 mètre au dessus du terrain naturel sauf en cas d'impératif technique nécessaire à la réalisation du projet.

Les clôtures :

La hauteur des haies et des clôtures est limitée à 2 mètres (depuis le sol naturel).

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage à grosses mailles. Les murs maçonnés seront évités, seule la réalisation de murs en pierre sèche mobilisant savoir-faire et techniques traditionnelles peut être autorisée.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres (etc.) doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les plaques béton, les végétaux artificiels et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

En bordure de chemins publiques, il sera privilégié des haies clairsemés d'essences locales pour dégager des perspectives. Les haies seront plantées d'essences végétales locales pour favoriser une bonne adaptation au climat, une bonne intégration paysagère et un maintien de la biodiversité.

Les prescriptions sur les clôtures ne concerne pas les clôtures nécessaires aux exploitations agricoles.

Article A 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement de plus de 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements. Cette clause ne s'appliquera pas dans le cas de couverture ou ombrelle de parking par une centrale photovoltaïque.

Les bâtiments agricoles présentant une façade de longueur supérieure à 20 mètres seront plantés en pied de bâtiment de bosquets d'essences locales à intervalle régulier. Le linéaire de la haie sera évité.

## Zone N

Il s'agit des zones naturelles, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Cette zone peut accueillir les activités de pastoralisme, d'arboriculture, de foresterie et de ce fait, les bâtiments qui y sont liés.

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

On distingue un sous secteur Ns, dite «naturelle sensible», qui correspond aux zones qui font l'objet d'une protection spécifique en raison de la qualité environnementale du site.

On distingue 2 sous secteurs Nhl 1 et Nhl 2, à vocation d'habitation pour la sédentarisation des gens du voyage

### SECTION 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à destination :

- d'habitation, sauf réhabilitation d'un bâtiment existant.
- d'artisanat.
- de bureaux.
- de commerces.
- d'hébergement hôtelier.
- d'industrie.
- d'entrepôts.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les garages collectifs de caravanes et tous types de dépôts.

Les campings et les parcs résidentiels de loisirs.

#### Article N 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Dans les zones impactées par l'aléa minier ; toutes constructions nouvelles et modifications substantielles du bâti sont interdites.

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'emprise au sol de l'extension des bâtiments d'habitation ne devra pas dépasser 30 % de la surface totale initiale existante à la date d'approbation du P.L.U à condition que la surface totale initiale existante à la date d'approbation du P.L.U soit supérieure à 40m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension).

Les annexes sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Les annexes autorisées hors piscines doivent se situer à moins de 25 mètres du bâtiment d'habitation existant et sont limitées à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les bassins de piscines autorisés doivent se situer à moins de 25 mètres du bâtiment d'habitation existant et sont limités à 50 m<sup>2</sup>.

Pour le secteur Ns :

- Les constructions devront être restaurées à l'identique.
- Les constructions (y compris les annexes et extensions des bâtiments existants) à destination d'exploitation agricole et forestière sont limitées à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les secteurs Nhl :

- Les bâtiments d'habitation dans le respect des limites d'emprise au sol définies à l'article 9
- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes.
- Les annexes de type locaux de services, blocs sanitaires, auvents, sont également autorisées lorsqu'ils sont liés aux stationnements de caravanes.

L'emprise au sol de l'extension des bâtiments d'habitation ne devra pas dépasser 30 % de la surface totale initiale existante à la date d'approbation du PLU à condition que la surface totale initiale existante à la date d'approbation du P.L.U soit supérieure à 40m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension).

Les annexes sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Les annexes doivent se situer sur l'emprise des zones Nhl1 et Nhl2
- Les annexes autorisées hors piscines doivent se situer à moins de 25 mètres du bâtiment d'habitation existant ou du stationnement de caravanes et sont limitées à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## RÈGLEMENT - FEVRIER 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION -

- Les bassins de piscines autorisés doivent se situer à moins de 25 mètres du bâtiment d'habitation existant et sont limités à 50 m<sup>2</sup>.

- Le stationnement de caravanes.

- En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée.

**SECTION 2 -- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article N 3 - Accès et voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En aucun cas, la voie de desserte publique ou privée ne pourra être inférieure à 3 mètres de large.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

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

Concernant les constructions non desservies par le réseau public d'eau potable, les ressources privées destinées à la consommation humaine, autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

Pour les constructions d'habitation à usage uni familiale, en l'absence de réseau public d'eau potable, une déclaration doit être effectuée auprès de l'autorité sanitaire (ARS).

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire

qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. .  
De plus, pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes s'imposent, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : Bassins de retenue, noues, aires de stationnement drainantes, chaussées drainantes ..

Pour les secteurs Nhl : toute nouvelle construction, y compris extensions et annexes, devra être raccordée aux réseaux d'eau potable, d'assainissement collectif et d'électricité.

Article N 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article N 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les routes départementales :

- 15 mètres au moins de l'axe de la voie.

Pour les voies communales :

- 6 mètres au moins de l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et/ou pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Pour les secteurs concernés par la loi Barnier (voir règlement graphique) :

Application des articles L111-6 et suivants du code de l'urbanisme.

Article N 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

Article N 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

RÈGLEMENT - FEVRIER 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION -

Non réglementé.

Article N 9 - Emprise au sol

Pour les extensions des bâtiments d'habitation : l'emprise au sol de l'extension ne devra pas dépasser 30 % de l'emprise au sol du bâtiment initial existant à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol des annexes hors piscine est limitée à 30 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des bassins de piscines est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

Pour les secteurs Nhl :

Nhl 1 : La construction d'habitation est limitée à 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol avant extension pour l'ensemble du tènement.

Nhl 2 : La construction d'habitation est limitée à 85 m<sup>2</sup> d'emprise au sol avant extension pour l'ensemble du tènement.

Article N 10 - Hauteur

La hauteur est calculée de l'égout du toit au sol naturel avant travaux.

Pour les constructions ou installations ne disposant pas d'égout de toiture (exemple : Toiture terrasse, pylône), la hauteur est calculée du point le plus haut de la construction au sol naturel avant travaux.

La hauteur des bâtiments agricoles ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des annexes des habitations est limitée à 3.5 mètres.

Pour les secteurs Nhl1 et Nhl2 :

La hauteur des bâtiments d'habitation est limitée à 4,5 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres.

Article N 11 - Aspect extérieur

Toute construction doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site (les couleurs vives sont interdites)
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux.

- La couleur des façades doit respecter le nuancier présenté en annexe du présent règlement.

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures (prescription qui s'applique aux deux faces de la clôture).

Couvertures :

Dans le cas d'une couverture en tuiles, celles-ci seront en terre cuite, grande ondulation, dans le ton des toitures traditionnelles. Les couleurs rouge et noire sont interdites. Les pentes seront semblables pour tous les volumes couverts en tuiles.

A l'égout des toitures, une rangée de génoise minimale est imposée.

Les toitures plates sont proscrites.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

Aspect extérieur :

Pour les bâtiments d'habitations :

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures (prescription qui s'applique aux deux faces de la clôture).

Les bardages métalliques en façade sont proscrits.

L'imitation de matériaux par bardage ou peinture, en façade ou pignon, est proscrite.

Pour les bâtiments agricoles :

Les bardages métalliques dans des nuances allant du gris mat au brun mat, s'intégrant à l'environnement, sont autorisés en façade.

La couleur des façades devra respecter le nuancier sauf dans le cas d'un bardage en bois où le grisé naturel du bois sera recherché.

Les tunnels agricoles hors serres agricoles seront couverts d'un matériaux en nuances de gris.

Adaptation au terrain :

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation).

## RÈGLEMENT - FEVRIER 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION -

Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : Les terrassements ne sont admis que lorsque le projet de construction est correctement adapté au terrain.

Les ruptures artificielles de terrain de plus de 1 mètre sont interdites, sauf murs de soutènement. Les soutènements en gros blocs rocheux sont limités à une hauteur maximale de 1.5 mètre.

Les exhaussements de terrain sont limités à 1 mètre au dessus du terrain naturel sauf en cas d'impératif technique nécessaire à la réalisation du projet.

Les clôtures :

La hauteur des haies et des clôtures est limitée à 2 mètres (depuis le sol naturel).

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage à grosses mailles.  
Les murs maçonnés seront évités, seule la réalisation de murs en pierre sèche mobilisant savoir-faire et techniques traditionnelles peut être autorisée.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres (etc.) doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les plaques béton, les végétaux artificiels et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

En bordure de chemins publiques, il sera privilégié des haies clairsemées d'essences locales pour dégager des perspectives.

Les haies seront plantées d'essences végétales locales pour favoriser une bonne adaptation au climat, une bonne intégration paysagère et un maintien de la biodiversité.

Les prescriptions sur les clôtures ne concerne pas les clôtures nécessaires aux exploitations agricoles.

#### Article N 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

#### Article N 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement de plus de 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Cette clause ne s'appliquera pas dans le cas de couverture ou ombrelle de parking par une centrale photovoltaïque.

Les bâtiments agricoles présentant une façade de longueur supérieure à 20 mètres seront plantés en pied de bâtiment de bosquets d'essences locales à intervalle régulier. Le linéaire de la haie sera évité.

## ANNEXE - NUANCIER IMPOSÉ DES COULEURS DES FAÇADES

	<b>OK</b> 	<b>OK</b> 	<b>OK</b> 		<b>OK</b> 	<b>OK-UB</b> 	
		<b>OK</b> 					
		<b>OK</b> 	<b>OK</b> 				
			<b>OK</b> 	<b>OK</b> 	<b>OK</b> 	<b>OK</b> 	
						<b>OK</b> 	<b>OK</b> 

**OK = Couleur acceptée dans toutes les zones**

**OK-UB = Couleur acceptée en plus dans la zone UB**