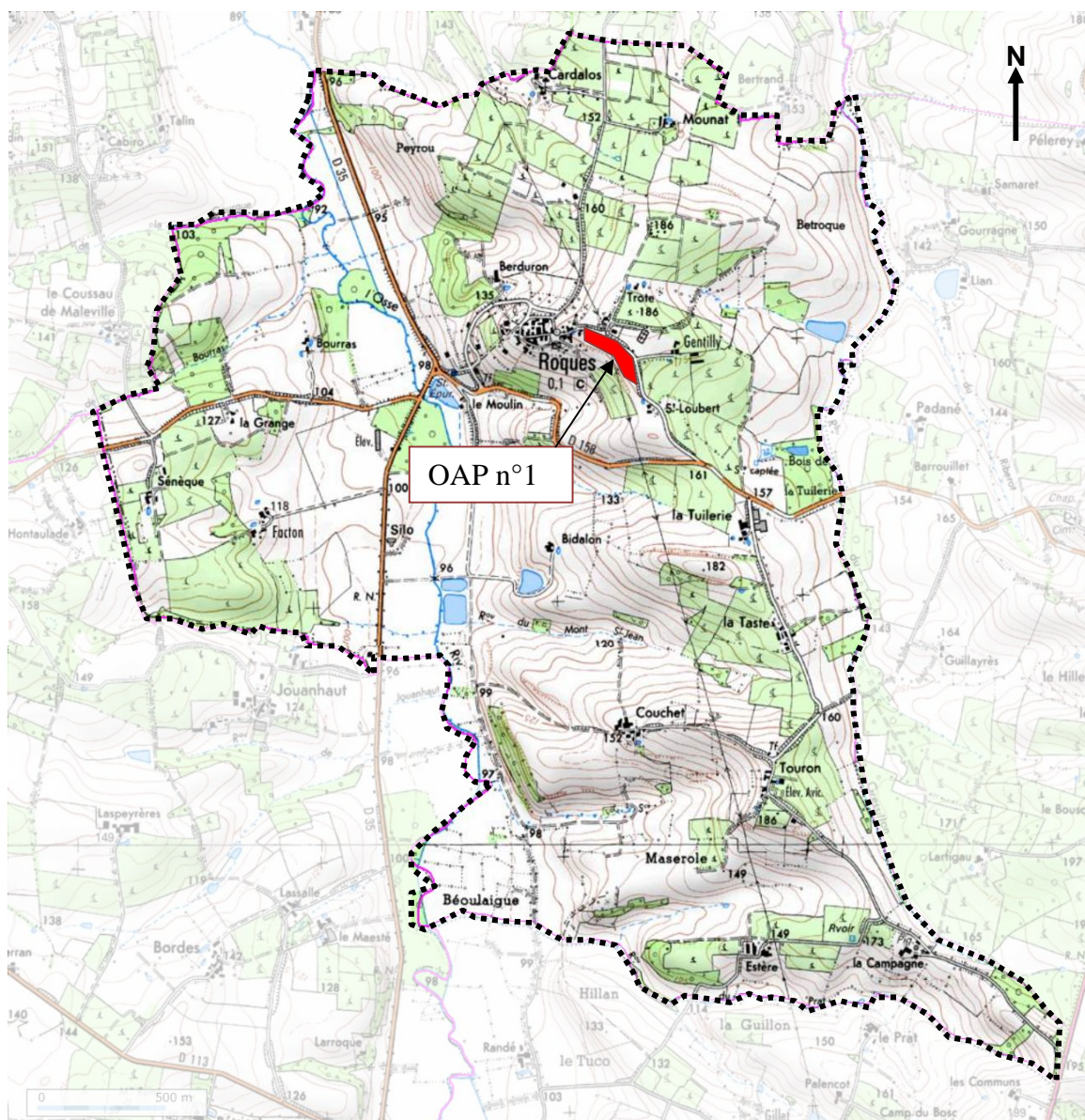
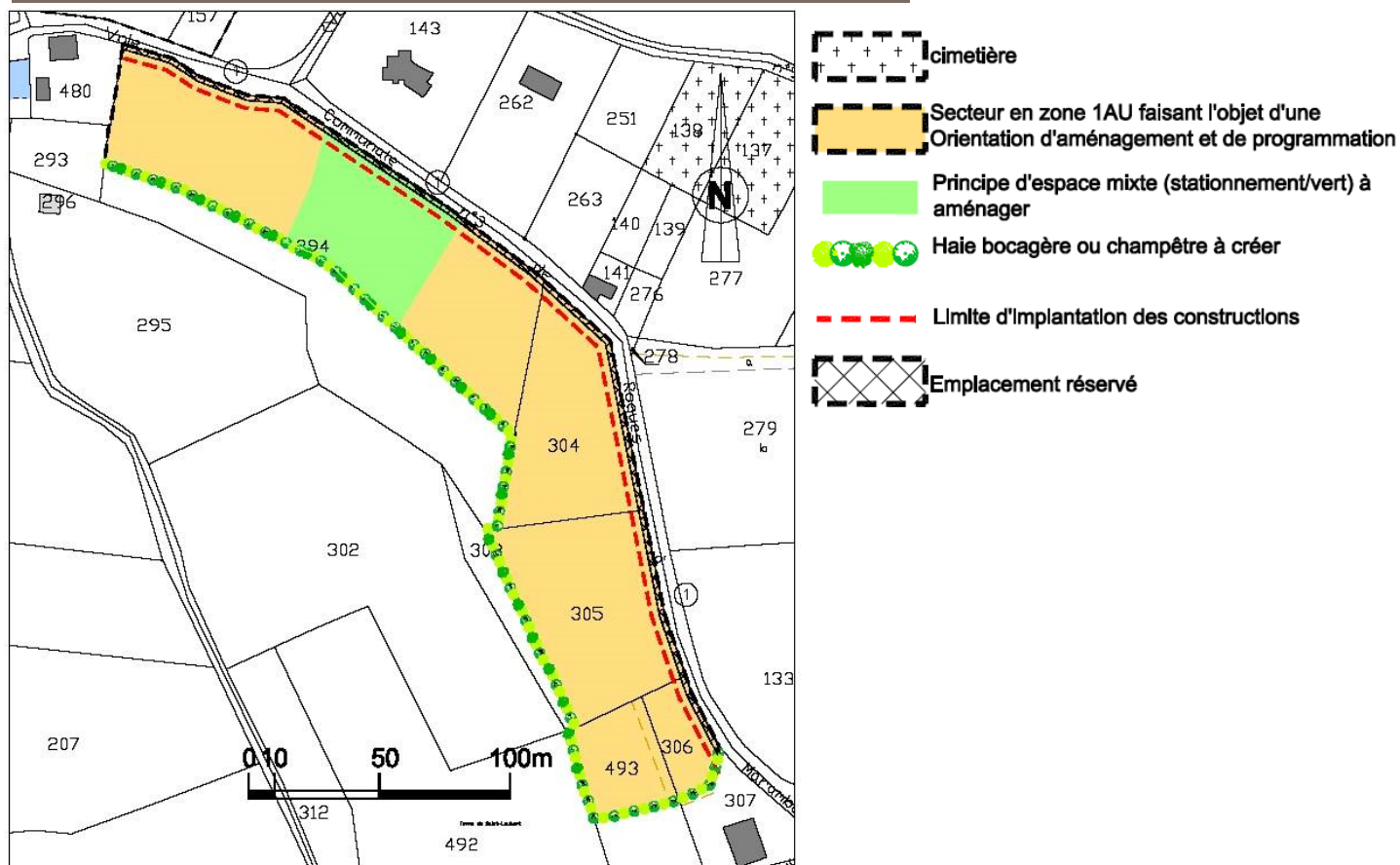
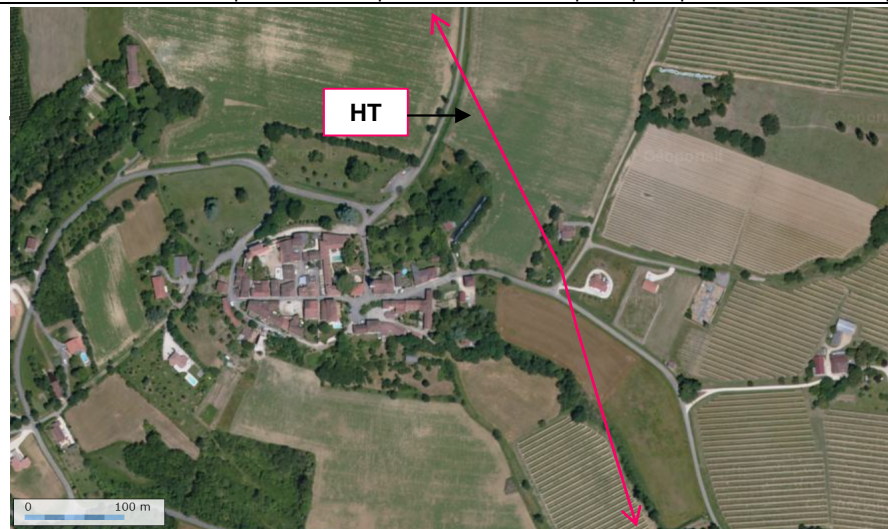


LOCALISATION DES ZONES 1AU

ZONE 1AU DU SECTEUR SUD-EST DU BOURG DE ROQUES



SUPERFICIE DE LA ZONE : 1,8 hectare
MODALITES OPERATOIRES : une opération d'aménagement ou plusieurs opérations d'aménagement
TAILLE MOYENNE DES PARCELLES : Parcelles d'environ 1000 à 1500m ²
PRINCIPES D'AMENAGEMENT
<p>Principe de voirie Les entrées de lots s'effectueront depuis la VC n°3</p> <p>Principe d'espaces collectifs Aménagement d'un espace mixte (stationnement et végétalisé) au niveau du passage de la ligne Haute Tension.</p> <p>Emplacement réservé Emplacement réservé n°1 : Cheminement piétonnier et implantation de réseaux</p> <p>Principe d'implantation au sein de la parcelle Se référer aux dispositions du règlement local d'urbanisme</p> <p>Principe de protection des éléments identitaires Sans objet</p> <p>Modalités opératoires Le cas échéant, des dispositifs fiscaux pourront être mis en place pour parfaire le niveau d'équipements publics</p>



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES DU PLU

ZONE U

ARTICLE U.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole excepté dans le secteur Uh lié à une exploitation agricole
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de produits chimiques et phytosanitaires.
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement permanent des caravanes et mobil-homes,
- Les ouvertures de carrières et leur exploitation.
- Dans le secteur Ue, toutes les constructions autres que des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les bâtiments d'élevage

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

Pour les constructions agricoles, les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés, et sous réserve de ne pas excéder 800 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur Uh, les constructions à usage agricole à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole localisée dans le même secteur et existante à la date d'approbation du PLU.

Dans les espaces à préserver en l'état en raison de leur intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage, seules sont autorisées les annexes et les occupations ou utilisations du sol liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur minimale d'emprise des voies nouvelles est de 5 mètres.

ARTICLE U.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle, relevant de la zone d'assainissement collectif, doit être obligatoirement raccordée au réseau d'assainissement.

A défaut de possibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

3. Electricité :

L'ensemble des réseaux de transport ou de distribution électrique devra être enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou économique dûment justifié.

ARTICLE U.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE U.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas.

Secteur Ua :

La façade principale des constructions, faisant face à la voie, doit s'implanter :

- soit à l'alignement

- soit en retrait avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique.

Les annexes, dont les piscines, devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Secteurs Ub:

La façade principale des constructions doit s'implanter à une distance comprise entre 10 et 20 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Les annexes devront s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Secteur Uh :

La façade principale des constructions doit s'implanter à une distance comprise entre 5 et 15 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Les annexes devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Secteur Ue :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue
- soit avec un retrait minimum de 3 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue

Des dérogations pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, comme les transformateurs

ARTICLE U.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas.

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Toutes les annexes (dont les piscines et garages) et les extensions doivent s'implanter en retrait, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Des dérogations pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, pour des impératifs techniques, comme les transformateurs

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

Non réglementé

ARTICLE U.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE U.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Dans les secteurs Ua, Ub et Uh, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 2 niveaux.

Cette hauteur ne devra pas dépasser 8 mètres pour les tours, les pigeonniers et les constructions à usage artisanal et commercial.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements public, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône électrique, etc...).

ARTICLE U.11 - ASPECT EXTERIEUR

I - dans les secteurs Ua ; Ub et Uh :

0 - Aspect général

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

1 - Façades et matériaux :

Les constructions doivent s'intégrer par rapport aux immeubles voisins que ce soit pour les façades (ton pierre), les volets (ton pastel), les toitures (tuiles de type canal ou romane), les cheminées, ou le parement des façades, ainsi :

- les annexes doivent présenter un ensemble cohérent avec le bâtiment principal. Elles devront le cas échéant être accompagnées d'un traitement paysager.
- l'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (comme le parpaing, la brique creuse, le béton cellulaire...)

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles, soumis à autorisation, sont interdits en façade sur rue. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

2 – Toitures :

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, ...

Les toitures seront en tuiles canal ou romane, sauf pour les transformateurs et les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires et photovoltaïques.

Les toitures terrasses et végétalisées sont interdites.

3 - Clôtures :

Cette réglementation ne s'applique qu'aux clôtures situées en limite de la voie ou de l'emprise publique.

Elles seront constituées :

-soit de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut. La hauteur du mur bahut et du grillage ne pourra pas excéder 1,5 m.

-soit de murs pleins ton pierre, dans la mesure où ces murs s'intègrent dans leur environnement urbain immédiat.

La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 1.5 mètres pour les murs pleins ainsi que pour les autres types de clôtures.

Secteur Ue :

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

ARTICLE U.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE U.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations devront être réalisées avec des essences locales.

Les arbres de haute tige existant devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés et alignements d'arbre, qui présentent un intérêt patrimonial et/ou paysager, sont délimités sur le document graphique et sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. Ainsi, chaque coupe ou abattage d'arbre devra faire l'objet d'une déclaration préalable et devront faire l'objet de mesures compensatoires, à savoir :

- l'équivalent en termes de linéaire de haies ou nombre d'arbres devra être replanté

ARTICLE U.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE 1AU

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

- Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ou agricole
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de produits chimiques et phytosanitaires.
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement permanent des caravanes et mobil-homes
- Les ouvertures de carrières et leur exploitation.

ARTICLE 1AU.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone ne sont autorisées qu'à la condition :

- d'être en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation, lorsqu'elles existent.

Les serres de jardin ne sont autorisées que sous réserve de ne pas excéder 1.8m de hauteur.

ARTICLE 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE

Les projets devront être compatibles avec les principes contenus dans les orientations d'aménagement.

1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué. Si le dispositif est visible depuis la voie publique, il devra faire l'objet d'un traitement paysager de manière à atténuer son impact visuel.

3. Electricité :

L'ensemble des réseaux de transport ou de distribution électrique devra être enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou économique dûment justifié.

ARTICLE 1AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas.

La façade principale des constructions doit s'implanter à une distance comprise entre 5 et 15 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue et dans tous les cas au-delà de la limite portée sur le document des orientations d'aménagement et de programmation.

Toutes les annexes, telles que les garages, annexes, extensions et piscines doivent s'implanter à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Des dérogations pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Pour les installations d'intérêt général.

ARTICLE 1AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas.

Les constructions principales peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas contraire, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres d'au moins une des limites séparatives.

Toutes les annexes, les extensions et les piscines doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Des dérogations pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, comme les transformateurs

ARTICLE 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière ou encore 15% dans le cas de constructions comportant des locaux à usage commercial ou artisanal.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions publiques

ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements public, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône électrique, etc...).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 2 niveaux soit R+1 et un sous sol Cette hauteur est fixée à 8 mètres pour les tours, les pigeonniers et les constructions à usage artisanale, commerciale, de services ou de bureau.

ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR**0 - Aspect général**

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

1 - Façades et matériaux :

Les constructions doivent s'intégrer par rapport aux immeubles voisins que ce soit pour les façades (ton pierre), les volets (ton pastel), les toitures (tuiles de type canal ou romane), les cheminées, ou le parement des façades, ainsi :

- les annexes doivent présenter un ensemble cohérent avec le bâtiment principal. Elles devront le cas échéant être accompagnées d'un traitement paysager.
- l'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (comme le parpaing, la brique creuse, le béton cellulaire...)

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles, soumis à autorisation, sont interdits en façade sur rue. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

2 – Toitures :

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, ...

Les toitures seront en tuiles canal ou romane, sauf pour les transformateurs et les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires et photovoltaïques.

Les toitures terrasses et végétalisées sont interdites.

3 - Clôtures :

Cette réglementation ne s'applique qu'aux clôtures situées en limite de la voie ou de l'emprise publique.

Elles seront constituées :

- soit de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut. La hauteur du mur bahut et du grillage ne pourra pas excéder 1,5 m.
- soit de murs pleins ton pierre, dans la mesure où ces murs s'intègrent dans leur environnement urbain immédiat.

La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 1.5 mètres pour les murs pleins et 2 mètres pour les autres types de clôtures (y compris après d'éventuels rehaussements).

ARTICLE 1AU.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existant devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement de plus de 6 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, au moins, pour 2 places de stationnement. Les clôtures devront être conçues de façon à atténuer l'impact visuel des aires de stationnement.

Les espaces publics des opérations d'ensemble seront accompagnés de plantations et / ou espaces d'agrément entrant dans une composition d'ensemble :

- 1000m² environ, positionnés sous la ligne haute tension, répertoriés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- 1500m² environ, positionnés le long de la voie communale n°3, destinés à être enherbés.

ARTICLE 1AU.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE A

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, sont interdites.
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de produits chimiques et phytosanitaires.

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

- Les affouillements et exhaussements du sol ne suivant pas la pente naturelle du terrain à la condition :
 - lorsqu'ils sont nécessités par les constructions autorisés.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou d'intérêt général si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, du terrain sur lequel elles sont implantées et quelles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, ou à un dispositif privé d'alimentation répondant aux normes en vigueur.

2. Assainissement :

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics. Ce dispositif doit être conforme à la législation en vigueur.

2.2. Eaux pluviales :

Il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

3. Electricité :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. En l'absence de celle-ci, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Les constructions doivent être édifiées au minimum :

- à 10 mètres de l'axe des voies publiques existantes ou à créer
- à 20 mètres de l'axe des routes départementales

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

Les constructions doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans tous les autres cas, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions à usage d'élevage devront être implantées de manière à respecter le règlement sanitaire départemental.

Les éoliennes doivent être implantées à plus de 500 mètres des zones urbaines ou à urbaniser.

Dans tous les cas, les constructions, sauf les installations de pompage, devront être implantées à plus de 10mètres de la bordure des ruisseaux.

Dans tous les cas, les constructions à usage d'élevage doivent s'implanter à un minimum de 100m des zones urbaines et des zones à urbaniser.

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

Néant.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur totale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 2 niveaux et un sous-sol.

Pour les bâtiments à usage agricole, la hauteur maximum est portée à 12 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour nécessité technique motivée sous réserve d'un impact visuel acceptable.

La hauteur maximale est ramenée à 4m pour les serres et châssis.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – Intégration

Les constructions présenteront une simplicité de volume, des proportions harmonieuses pour toutes les façades. Les enduits de façade devront avoir un ton pierre, les couleurs vives sont interdites.

Le bâtiment principal et les annexes seront conçus de manière à présenter une unité architecturale à l'intérieur de chaque unité foncière.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (parpaing, briques creuses, béton cellulaire...).

Les constructions en ossature bois sont autorisées sous réserve que les éléments en bois soient revêtus d'un enduit en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région.

Pour les bâtiments d'activités agricoles, sont préférés les bardages de teinte mate ou la construction traditionnelle avec enduit pierre apparente, à l'exclusion de matériaux tels que parpaings, briques, isolations laissées sans enduit ou parement.

Dans tous les cas, les bâtiments à usage agricole ne pourront être admis que sous réserve d'une recherche particulière d'intégration :

- de la construction elle-même, en particulier par le choix de matériaux et de teintes assurant la plus grande discrétion possible du bâtiment dans le paysage.
- de la localisation de la construction en vue de limiter le plus possible son impact dans le paysage

2 – Toitures :

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, ...

Les toitures seront en tuiles vieilles canal ou romane, sauf pour les transformateurs et pour les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires. A défaut d'une toiture en tuile, la toiture des bâtiments techniques devra être en éverite flammée, bac acier teinte rougeâtre, ou dans un matériau présentant le même aspect.

3 - Clôtures :

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les bâtiments agricoles :

Elles seront constituées de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut. La hauteur du mur bahut ne pourra pas excéder 0,50m sauf dans le cas de voisinage de clôtures existantes justifiant des dispositions différentes.

La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 1.5 mètres pour les murs pleins et 2 mètres pour les autres types de clôtures autorisées (y compris après d'éventuels rehaussements).

4 – divers :

Les exhaussements et affouillements autorisés devront faire l'objet d'un traitement paysager végétalisé afin d'en atténuer l'impact visuel.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il pourra être imposé un traitement des espaces immédiats des constructions par une végétation arbustive et des plantations afin d'en atténuer la perception de la volumétrie générale.

Les espaces boisés et alignements d'arbre, qui présentent un intérêt patrimonial et/ou paysager, sont délimités sur le document graphique et sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. Ainsi, chaque coupe ou abattage d'arbre devra faire l'objet d'une déclaration préalable et devront faire l'objet de mesures compensatoires, à savoir :

- l'équivalent en termes de linéaire de haies ou nombre d'arbres devra être replanté

ARTICLE A.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ZONE N

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles d'habitat permanent, excepté dans le secteur Nca
- les garages, les annexes, les piscines, les gîtes, les aires de camping et de caravanning, excepté dans les secteurs Nc et Nca.
- Les constructions à usage d'activités industrielles, commerciales et artisanales.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets
- Les dépôts de véhicules,
- Le stationnement permanent des caravanes et mobil-homes,
- Les parcs d'attractions,
- Toutes les constructions et installations nouvelles sauf équipements collectifs et d'intérêt général dans les secteurs Ni, Np.
- Les extensions des constructions existantes et les constructions nouvelles, exceptés dans les secteurs N, Nc, Nca et Nci.

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

Règles applicables à tous les secteurs

- Les affouillements et exhaussements du sol ne suivant pas la pente naturelle du terrain à la condition :
 - lorsqu'ils sont nécessités par les constructions autorisés.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- Les équipements collectifs et d'intérêt général liés aux infrastructures, aux réseaux divers et équipements publics.
- Les aménagements légers nécessaires à l'accueil du public en vue de la découverte du milieu naturel et de son exploitation.

Règles particulières à certains secteurs :

- Dans les secteurs Nc et Nca, l'extension à vocation d'habitat hors véranda pour toute construction existante à la date d'approbation du présent PLU est limitée à 350m² de Surface de plancher (existant + extension).
- Dans le secteur NCa, les constructions d'habitation sous réserves qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.

- Dans le secteur Nr, seule est autorisée la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- Dans le sous-secteur Nci, seule l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sous réserve de respecter la hauteur des plus hautes eaux connues.
- Dans les secteurs Nc et Nca, le changement de destination en préservant l'aspect extérieur pour toute construction agricole existante à la date d'approbation du présent PLU si la capacité des équipements le permet.

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présentait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un usage en eau doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable, ou à un dispositif privé d'alimentation répondant aux normes en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics réalisés pour s'y substituer. Ce

dispositif sera confirmé à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement communal s'il existe.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

3. Electricité :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. En l'absence de celle-ci, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent être édifiées au minimum :

- à 10 mètres de l'axe des voies existantes
- à 20 mètres de l'axe des routes départementales

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou d'adjonction d'une annexe, la construction à édifier pourra ne pas être accolée à la construction principale.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans tous les autres cas, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Dans tous les cas, les constructions à usage d'élevage devront être implantées à plus de 100m des zones urbaines ou à urbaniser.

Les éoliennes doivent être implantées à plus de 500 mètres des zones urbaines ou à urbaniser.

Dans tous les cas, les constructions, sauf les installations de pompage, devront être implantées à plus de 10mètres de la bordure des ruisseaux.

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

Dans les secteurs Nc et Nca, la distance maximale entre deux constructions implantées sur une même unité foncière est fixée à 20 mètres, la distance minimale est fixée à 4 mètres.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage.

Tout étage supplémentaire sur une construction existante ne devra pas remettre en cause le caractère naturel prédominant de la zone, il devra être accompagné d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact sur la qualité des sites environnants.

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle ne doit pas excéder 2 niveaux ; la hauteur maximale sera de 12m pour tous les autres bâtiments.

La hauteur maximale est ramenée à 4m pour les serres et châssis.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – Intégration :

Les constructions présenteront une simplicité de volume, des proportions harmonieuses pour toutes les façades. La teinte des enduits de façade devra être en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région.

Le bâtiment principal et les annexes seront conçus de manière à présenter une unité architecturale à l'intérieur de chaque unité foncière

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (parpaing, briques creuses, béton cellulaire...)

Les constructions en ossature bois ainsi que les bardages sont autorisés.

Les constructions nouvelles et les extensions ne pourront être admises que sous réserve d'une recherche particulière d'intégration :

- de la construction elle-même, en particulier par le choix de matériaux et de teintes assurant la plus grande discrétion possible du bâtiment dans le paysage.
- de la localisation de la construction en vue de limiter le plus possible son impact dans le paysage

2 – Toitures :

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, ...

Les toitures seront en tuiles vieilles canal ou romane, sauf pour les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires. A défaut d'une toiture en tuile, la toiture des bâtiments agricoles et techniques devra être en éverite flammée, bac acier teinte rougeâtre, ou dans un matériau présentant le même aspect.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site.

Dans tous les cas, les toitures en tôle sont interdites

3 - Clôtures :

Elles seront constituées de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut. La hauteur du mur bahut ne pourra pas excéder 0,50m sauf dans le cas de voisinage de clôtures existantes justifiant des dispositions différentes.

La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 2 mètres (y compris après d'éventuels rehaussements).

4 – divers :

Les exhaussements et affouillements autorisés devront faire l'objet d'un traitement paysager végétalisé afin d'en atténuer l'impact visuel.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement des espaces immédiats des constructions par une végétation arbustive et des plantations devra en atténuer la perception de la volumétrie générale.

Les espaces boisés classés portés au document graphique de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les espaces boisés et alignements d'arbre, qui présentent un intérêt patrimonial et/ou paysager, sont délimités sur le document graphique et sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. Ainsi, chaque coupe ou abattage d'arbre devra faire l'objet d'une déclaration préalable et devront faire l'objet de mesures compensatoires, à savoir :

- l'équivalent en termes de linéaire de haies ou nombre d'arbres devra être replanté

ARTICLE N.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ANNEXE N°1

Extraits du Code de l'Urbanisme

Sous-section 1

Localisation et desserte des constructions,

aménagements, installations et travaux

« Art. *R. 111-2. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

« Art. *R. 111-4. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

« Art. *R. 111-15. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Sous-section 3

Aspect des constructions

« Art. *R. 111-21. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE N°2

DEFINITIONS

Rappel de notions préalables à une bonne compréhension des termes d'aménagement utilisés dans le règlement du PLU

1. UNITE FONCIERE OU PROPRIETE FONCIERE OU TENEMENT

Désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

2. LES HABITATIONS

Les habitations sont dites individuelles ou collectives.

Une habitation est dite individuelle si le bâtiment comprend un logement.

L'habitation est dite collective si le bâtiment comprend plus d'un logement.

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Une extension peut être envisagée soit en hauteur (c'est une surélévation) soit à l'horizontale.

Une annexe est une construction, qui a un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisée sur le même terrain, et qui est soit accolée à cette construction soit implantée à l'écart de celle-ci. Elle n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'activité.

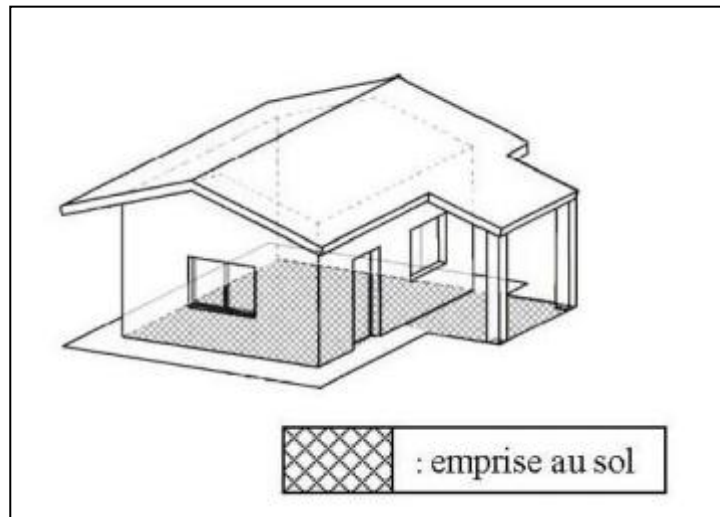
A ce titre sont notamment considérés comme des annexes : un garage, un abri de jardin, un abri à vélos, les remises, les locaux techniques, les dépendances diverses...

La construction vernaculaire agricole comprend tous les bâtiments de la ferme : la grange, l'étable, le garde-pile, la remise à charrettes, etc... Sont inclus dans cette catégorie les dépendances éloignées (grange en plein champ, maisonnette de vigne, cabanon, etc.) ou les édifices appartenant à la communauté (fournil, lavoir, puits, etc.). Cette notion sous-entend une notion patrimoniale forte.

3. EMPRISE AU SOL

« L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.



4. EQUIPEMENTS

Il est convenu d'appeler :

- **extension** : la construction d'un nouveau réseau (électricité, eau, assainissement, téléphone),
- **renforcement** : une modification de la section et des supports d'une ligne électrique ou l'augmentation de diamètre d'une conduite souterraine.
- **branchement** : en terme de réseau d'eau et d'assainissement le raccord du bâtiment créé à ces réseaux situés au droit de la parcelle à desservir.

5. LES LIMITES DE PROPRIETES

a) alignement :

L'alignement est la limite qui sépare la propriété privée du domaine public ou à la limite qui s'y substitue (Emplacement réservé ou marge de recul). Elle est normalement précisée par le "plan d'alignement" lorsqu'il existe.

b) limites séparatives :

Les limites séparatives sont toutes les autres limites de l'unité foncière, qu'elles jouxtent en un point ou non un alignement.

6. HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTION

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel, avant travaux (exécution de fouilles et remblais) jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques et cheminées exclus.

7. LA SURFACE DE PLANCHER

Pour obtenir la surface de plancher d'une construction, il convient de mesurer les surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes, calculée à partir du nu intérieur des façades, puis de déduire les surfaces suivantes :

- surface correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,
- surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.80 mètre,
- surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- surfaces de plancher des combles aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- surfaces de planchers des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage de déchets,
- surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

A savoir : les surfaces que les balcons, toitures terrasses, loggias ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface de plancher d'une construction

8. ANNEXE

Les annexes sont des constructions attenantes ou non attenantes à une habitation, situées sur le même tènement (unité foncière), dont le fonctionnement est lié à cette habitation, tels que garages, abris de jardin, piscines,...

9. FAÇADE PRINCIPALE

C'est la façade antérieure, celle qui est vue de la voie publique

10. EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation.

11. CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES RESEAUX PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Il s'agit de l'ensemble des aménagements qui permettent d'assurer à la population résidente et aux activités, les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
 - des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux départementaux, régionaux et nationaux.
- Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.