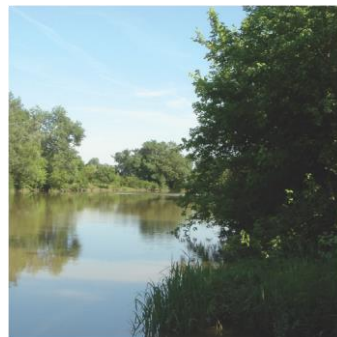


Département de la Gironde

SAILLANS

Règlement



Modification simplifiée n°2 approuvée en
date du/..../.....



Pièce n°4



■ <i>Titre I : Dispositions Générales</i>	3
■ <i>dispositions générales</i>	4
■ <i>article I : champ d'application territorial du Plan</i>	4
■ <i>article II : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols</i>	
■ <i>article III : division du territoire en zones</i>	5
■ <i>article IV : adaptations mineures</i>	7
■ <i>Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines (zones U)</i>	9
■ <i>chapitre 1 : dispositions applicables à la zone Ua</i>	10
■ <i>section 1 : nature de l'occupation et de l'Utilisation du sol</i>	10
■ <i>section 2 : conditions de l'occupation du sol</i>	11
■ <i>section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol</i>	15
■ <i>chapitre 2 : dispositions applicables à la zone Ub</i>	19
■ <i>section 1: nature de l'occupation et de l'Utilisation du sol</i>	19
■ <i>section 2 : conditions de l'occupation du sol</i>	20
■ <i>section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol</i>	21
■ <i>Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (zone AU)</i>	23
■ <i>chapitre 3 : dispositions applicables à la zone 1AU</i>	25
■ <i>section 1: nature de l'occupation et de l'Utilisation du sol</i>	26
■ <i>section 2 : conditions de l'occupation du sol</i>	27
■ <i>section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol</i>	30
■ <i>Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles (zone A)</i>	31
■ <i>chapitre 4 : dispositions applicables à la zone A</i>	32
■ <i>section 1 : nature de l'occupation du sol</i>	32
■ <i>section 2 : conditions de l'occupation du sol</i>	33
■ <i>section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol</i>	40
■ <i>Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles et Forestière (N)</i>	41
■ <i>chapitre 5 : dispositions applicables à la zone N</i>	43
■ <i>Section 1 : nature de l'occupation du sol</i>	43
■ <i>Section 2 : conditions de l'occupation du sol</i>	44
■ <i>Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol</i>	50
■ <i>Titre vi: Annexes.....</i>	52

TITRE 1 : Dispositions Générales



■ Dispositions générales

■ Article I : champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAILLANS.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

■ Article II : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Règlement national d'urbanisme

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent à celles des articles ; R. 111-3, R. 111-5, R.111-6, R.111-7, R.111-8, R.111-9, R.111-10, R.111-11, R.111-12, R.111-13, R. 111-14, R. 111-16, R.111-17, R.111-18, R.111-19, R. 111-28, R. 111-29, R.111-30, du Code de l'Urbanisme.

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

a) Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du dossier de PLU.

b) Les articles du Code de l'Urbanisme concernant :

Les périmètres sensibles.

Les zones d'aménagement différé.

Le droit de préemption urbain.

Les zones de préemption départementales.

c) La loi dite "paysages" : loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

d) La loi n° 95-101 du 2 février 1995 - Article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif au retrait obligatoire des constructions en dehors des secteurs urbanisés par rapport aux autoroutes et aux voies à grande circulation.

■ Article III : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1. Les zones urbaines «U»

Les zones urbaines «U» (article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ces zones sont :

- Chapitre 1 : Zone U_a
- Chapitre 2 : Zone U_b

2. Les zones à urbaniser «AU»

Les zones à urbaniser «AU» (article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Ces zones sont :

- Chapitre 3 : Zone 1AU

3. Les zones agricoles «A»

Les zones agricoles "A" (article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Ces zones sont :

- Chapitre 4 : Zone A

4. Les zones naturelles et forestières à protéger «N»

Les zones naturelles et forestières à protéger "N" (article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Cette zone est :

- Chapitre 5 : Zone N

5. Il détermine également :

- Des emplacements réservés :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués (Art L 151-41 CU) :

- 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 terrains attendant d'être acquis par la collectivité sont rendus inconstructibles, à l'exception des terrains visés par l'application de l'article cité ci-dessus. Pour ces derniers, ils peuvent être immédiatement construits par le propriétaire, quel qu'il soit, s'il respecte le programme de construction de logements établi par la collectivité ou l'organisme ayant reçu compétence en la matière.

Pour les emplacements, le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

Les emplacements réservés sont repérés dans le document graphique figurant dans le dossier de PLU.

- Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer :

Ce sont des terrains auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-7 et R. 421-23 alinéa g, R. 424-1 et R. 113-3 à R. 113-13 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

Les espaces boisés classés sont repérés aux documents graphiques de zonage.

- Des « 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 écologique » pour lesquels peuvent être définis, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. (en application des articles L. 151-19 et R. 151-41 du Code de l'Urbanisme).

■ Article IV : Adaptations mineures

1. L'obligation de conformité

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites.(en application de l'article L. 421-6 du Code de l'Urbanisme).

A l'exception des constructions mentionnées aux b et e de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6. (en application de l'article L. 421-6 et L. 421-8 du Code de l'Urbanisme).

2. Les possibilités d'adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

3. Des dérogations limitées

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

(article L. 152-4 du Code de l'Urbanisme).

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines (zones U)

Les zones urbaines « U » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

■ Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone Ua

Caractère de la zone :

Cette zone correspond au bourg de la commune à savoir les secteurs les plus denses du territoire.

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

■ Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ua1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Pour les constructions nouvelles, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Industrie
- Entrepôt

Sont également interdits les installations et travaux divers soumis à autorisation suivants :

- les terrains de camping
- les parcs résidentiels de loisir
- les terrains pour les sports motorisés
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités
- les résidences mobiles de loisir
- les parcs d'attraction
- les terrains de sports > 2 ha
- les golfs
- les exhaussements ou affouillements > 100 m² et > 2m
- les stationnements isolés de caravanes de plus de 3 mois
- les aires d'accueil des gens du voyage

La démolition et/ou le défrichage des éléments de patrimoine classés au titre de l'article L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme sont strictement interdits.

Les constructions nouvelles dans les espaces verts intérieurs classés au titre de l'article L 151-19° du code de l'urbanisme sont strictement interdites.

Article Ua2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et extensions à usage d'artisanat dans la limite de 200m² de surface de plancher.
- Les constructions et extensions à usage agricole nécessaires aux exploitations agricoles existantes à l'approbation du présent règlement.
- Les extensions des constructions existantes et les annexes usuelles d'habitations (de type piscine ou garage) dans les espaces verts intérieurs classés au titre de l'article L 151-19° du code de l'urbanisme sont strictement interdites.

■ Section 2 : conditions de l'occupation du sol

Article Ua3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1 - Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès* à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3 m de largeur. Ce passage peut être aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Voirie :

Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie

Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum	Largeur minimum de la plate-forme
Voie destinée à être ultérieurement incluse	5 m	8 m
Voie qui ne sera jamais incluse dans la voirie	3,5 m	6 m

Les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément (Cf annexes P.A.C.).

Article Ua4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour (Cf. Annexes).

2 - Assainissement :

• Eaux usées

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels et évacuées conformément au Schéma Directeur d'Assainissement (Cf annexes).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Les effluents agricoles doivent être dirigés vers des dispositifs d'assainissement réglementaires.

- Eaux pluviales

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les eaux pluviales ne pouvant pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

3 - Electricité

Non règlementé

Article Ua5 : Superficie minimale des terrains constructibles :

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

Article Ua6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions nouvelles (balcon non compris) devront être implantées :

a) à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

b) en retrait quand les parcelles de part et d'autre de l'unité foncière à bâtir sont construites avec des bâtiments en retrait. Dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction s'alignera sur l'un ou l'autre de ces bâtiments voisins, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.

c) en retrait pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante.

Les annexes et les piscines dérogent aux règles ci-dessus.

Article Ua7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions devront être implantées :

- soit en limites séparatives latérales

- soit sur au moins l'une des limites séparatives latérales. Dans le cas d'une semi continuité, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera au minimum de 3 mètres.

- soit à une distance entre la construction et les limites séparatives au minimum de 3 mètres.

Les annexes de moins de 40m² d'emprise au sol devront être implantées en limite séparative de fonds de parcelle ou à une distance d'au moins 3 m de celle-ci. Dans le cas où la limite de fonds de parcelle est un fossé ou un cours d'eau, l'implantation de l'annexe se fera à 3 m.

Pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif des dispositions différentes pourront être admises quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les piscines dérogent aux règles ci-dessus.

Article Ua8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Ua9 : Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

Article Ua10 : Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 6 m calculés entre le point le plus bas de la construction et l'égout du toit. Elle ne pourra excéder un étage sur rez-de-chaussée.

Sur les terrains en déclivité, la hauteur des façades ne peut dépasser la limite de hauteur définie dans l'alinéa précédent (6m).

La hauteur maximale des constructions à usage agricole n'excédera pas 10 m calculés depuis l'égout du toit par rapport au sol naturel avant travaux et dans les conditions de mesures précitées.

Pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, la hauteur maximale pourra être identique à celle de la construction existante.

Pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif des dispositions différentes pourront être admises quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article Ua11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :**1 - Façades**

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Pour une même construction, le nombre de matériaux apparents utilisés pour les murs est limité à deux. Ils auront les aspects suivants :

- Béton : il sera peint dans les tons sable beige ou ocre.
- Pierre calcaire apparente : naturelle.
- Bois : il sera naturel ou sera peint dans les tons suivants : marron, gris ou vert.
- Enduits : ils seront laissés bruts s'ils sont beige clair (enduits à la chaux, ciment blanc, sable clair) ou peints dans les tons indiqués pour le béton.
- Métal : les ouvrages métalliques ne devront pas être réfléchissant la lumière ; ils seront de teintes marron, gris, vert ou pierre naturelle.
- Verre : il devra être non réfléchissant.

Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les nouvelles ouvertures seront toujours plus hautes que larges, lorsqu'elles se situent sur une façade principale*. Les menuiseries devront avoir la même teinte que les bois de façade ou bien dans les teintes bleu marine, rouge bordeaux, marron foncé, vert foncé, gris clair ou blanc.

Pour les annexes :

Les façades devront présenter des matériaux et des coloris en harmonie avec leur environnement bâti et paysager ; l'emploi de bardages métalliques, tôles ondulées, matériaux de récupération, est interdit.

2 - Toiture

Les toitures auront l'aspect de tuile de type «canal» : les teintes autres que la terre cuite rouge sont interdites.

Les toitures des constructions autorisées doivent être à 2 pentes minimum. La pente des toitures n'excédera pas 35%. Les faitages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

Les toits-terrasse sont interdits.

Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés.

Dans le cas de réhabilitation, d'extension ou de reconstruction après sinistre de constructions existantes, des couvertures identiques à celles d'origine sont autorisées à des fins d'harmonisation et de maintien des caractéristiques du bâti initial.

Les annexes n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol, les vérandas ainsi que les piscines couvertes, sont exemptées des règles ci-dessus.

3 - Clôture

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1.80 m quelle qu'en soit leur composition (haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie).

Article Ua12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement :

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès et dégagements.

Il est exigé pour les constructions à usage :

- d'habitation : deux places de stationnement par logement.
- de commerce de plus de 100 m²: une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher
- d'hôtel de plus de 8 chambres et de restaurant de plus de 30 m² de plancher public : une place par chambre et/ou une place par 10 m² de salle de restaurant.
- de bureaux : une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher de l'activité,
- D'artisanat : une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface de plancher de l'activité,
- D'équipements : Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, doivent être aménagées des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

Article Ua13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations :

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

■ Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ua14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR



■ Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone Ub

Caractère de la zone :

Il s'agit des zones de hameaux. Elle est destinée à recevoir des constructions d'habitations et de services ainsi que des équipements publics. Elle doit également permettre le maintien de l'activité viticole.

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa

■ Section 1: Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ub1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Pour les constructions nouvelles, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- industrie
- entrepôt
- commerces

Sont également interdits les installations et travaux divers soumis à autorisation suivants :

- les parcs résidentiels de loisir
- les terrains pour les sports motorisés
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités
- les résidences mobiles de loisir
- les parcs d'attraction
- les terrains de sports > 2 ha
- les golfs
- les exhaussements ou affouillements > 100 m² et > 2m
- les stationnements isolés de caravanes de plus de 3 mois
- les aires d'accueil des gens du voyage

La démolition et/ou le défrichage des éléments de patrimoine classés au titre de l'article L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme sont strictement interdits.

Les constructions nouvelles dans les espaces verts intérieurs classés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme sont strictement interdites.

Article Ub2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et extensions à usage d'artisanat dans la limite de 200m² de surface de plancher.
- Les constructions et extensions à usage agricole nécessaires aux exploitations agricoles existantes à l'approbation du présent règlement.
- Les extensions des constructions existantes et les annexes usuelles d'habitations (de type piscine ou garage) dans les espaces verts intérieurs classés au titre de l'article L 151-19° du code de l'urbanisme sont strictement interdits.

■ Section 2 : conditions de l'occupation du sol

Article Ub3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1 - Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3 m de largeur. Ce passage peut être aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Voirie :

Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum	Largeur minimum
Voie destinée à être ultérieurement incluse	5 m	8 m
Voie qui ne sera jamais incluse dans la voirie	3,5 m	6 m

Les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément. (Cf. Annexes P.A.C.)

Article Ub4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour (Cf. Annexes).

2 - Assainissement :

• Eaux usées

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels et évacuées conformément au Schéma Directeur d'Assainissement (Cf annexes).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Les effluents agricoles doivent être dirigés vers des dispositifs d'assainissement réglementaires.

- Eaux pluviales

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les eaux pluviales ne pouvant pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

3 - Electricité

Non réglementé

Article Ub5 : Superficie minimale des terrains constructibles :

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

Article Ub6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

6.1 Les constructions nouvelles (balcon non compris) devront être implantées selon un recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

Les annexes et les piscines dérogent à la règle ci-dessus.

Lorsqu'une construction existe sur l'unité foncière contiguë et est implantée sur la limite séparative, la construction nouvelle pourra avoir une implantation identique.

Pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante.

6.2 Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation seront implantées à 10 m minimum de l'axe des voies départementales, les autres constructions à 8 mètres minimum de l'axe.

Pour l'extension d'une construction existante ou la construction d'annexes (garage, piscine, etc.), il peut être dérogé à la règle ci-dessus à condition de respecter les conditions suivantes : la distance entre l'extension ou la nouvelle construction et l'axe de la route départementale ne pourra être inférieure à la distance minimale entre la construction existante la plus proche de la route et l'axe de la route départementale.

6.3 Pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif des dispositions différentes pourront être admises quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article Ub7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions devront être implantées :

- soit en limites séparatives latérales
- soit sur au moins l'une des limites séparatives latérales. Dans le cas d'une semi continuité, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera au minimum de 3 mètres.
- soit à une distance entre la construction et les limites séparatives au minimum de 3 mètres.

Les annexes pourront être implantées en limite séparative de fonds de parcelle ou à une distance d'au moins 3 m de celle-ci. Dans le cas où la limite de fonds de parcelle est un fossé ou un cours d'eau,

l'implantation de l'annexe se fera à 3 m.

Pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif des dispositions différentes pourront être admises quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les piscines dérogent aux règles ci-dessus.

Article Ub8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non règlementé

Article Ub9 : Emprise au sol des constructions :

Non règlementé.

Article Ub10 : Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 6 m calculés entre le point le plus bas de la construction et l'égout du toit. Elle ne pourra excéder un étage sur rez-de-chaussée.

Sur les terrains en déclivité, la hauteur des façades ne peut dépasser la limite de hauteur définie dans l'alinéa précédent (6m).

La hauteur maximale des constructions à usage agricole n'excédera pas 10 m calculés depuis l'égout du toit par rapport au sol naturel avant travaux et dans les conditions de mesures précitées.

Pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif des dispositions différentes pourront être admises quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article Ub11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

1 - Façades

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Pour une même construction, le nombre de matériaux apparents utilisés pour les murs est limité à deux. Ils auront les aspects suivants :

- Béton : il sera peint dans les tons sable beige ou ocre.
- Pierre calcaire apparente : naturelle.
- Bois : il sera naturel ou sera peint dans les tons suivants : marron, gris ou vert.
- Enduits : ils seront laissés bruts s'ils sont beige clair (enduits à la chaux, ciment blanc, sable clair) ou peints dans les tons indiqués pour le béton.
- Métal : les ouvrages métalliques ne devront pas être réfléchissant la lumière ; ils seront de teintes marron, gris, vert ou pierre naturelle.
- Verre : il devra être non réfléchissant.

Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les nouvelles ouvertures seront toujours plus hautes que larges, lorsqu'elles se situent sur une façade principale*. Les menuiseries devront avoir la même teinte que les bois de façade ou bien dans les teintes bleu marine, rouge bordeaux, marron foncé, vert foncé, gris clair ou blanc.

Pour les annexes :

Les façades devront présenter des matériaux et des coloris en harmonie avec leur environnement bâti et paysager ; l'emploi de bardages métalliques, tôles ondulées, matériaux de récupération, est interdit.

2 - Toiture

Les toitures auront l'aspect de tuile de type «canal» : les teintes autres que la terre cuite rouge sont interdites.

Les toitures des constructions autorisées doivent être à 2 pentes minimum La pente des toitures n'excédera pas 35%.

Le faitage des toitures doit être parallèle au voies et aux imites d'emprise publique. Les faitages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

Les toits-terrasse sont interdits.

Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés.

Dans le cas de réhabilitation, d'extension ou de reconstruction après sinistre de constructions existantes, des couvertures identiques à celles d'origine sont autorisées à des fins d'harmonisation et de maintien des caractéristiques du bâti initial.

Les annexes n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol, les vérandas ainsi que les piscines couvertes, sont exemptées des règles ci-dessus.

3 - Clôture

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1.80 m quelle qu'en soit leur composition (haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie).

Article Ub12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement :

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès et dégagements.

Il est exigé pour les constructions à usage :

- d'habitation : deux places de stationnement par logement.
- d'hôtel de plus de 8 chambres et de restaurant de plus de 30 m² de plancher public : une place par chambre et/ou une place par 10 m² de salle de restaurant.
- de bureaux : une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher de l'activité,
- D'artisanat : une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface de plancher de l'activité,
- D'équipements : Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, doivent être aménagées des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

Article Ub13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations :

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

■ Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ub14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

Titre III : Dispositions applicables aux zones à Urbaniser (zone AU)

Les zones à urbaniser « AU » (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.



■ Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone 1AU

Caractère de la zone :

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à l'urbanisation. Un sous secteur dénommé 1AUa correspond à la zone du Basque

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opérations d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations particulières d'aménagement et le règlement.

Lorsque des règles mises en œuvre dans le cadre de l'orientation particulière d'aménagement sur ce secteur existent, elles s'imposent au présent règlement de la zone.

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa

Les dispositions du présent règlement de la zone AU dérogent à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.123-10-1 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

■ Section 1: nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Pour les constructions nouvelles, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Commerce
- Artisanat
- Industrie
- Entrepôt
- Exploitation agricole et forestière

Sont également interdits les installations et travaux divers soumis à autorisation suivants :

- les terrains de camping
- les parcs résidentiels de loisir
- les terrains pour les sports motorisés
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités
- les résidences mobiles de loisir
- les parcs d'attraction
- les terrains de sports > 2 ha
- les golfs
- les exhaussements ou affouillements > 100 m² et > 2m
- les stationnements isolés de caravanes de plus de 3 mois
- les aires d'accueil des gens du voyage

Article 1AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières:

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à un projet de constructions à usage des services publics ou d'intérêt collectif.

Les opérations d'ensemble à usage d'habitation à condition que :

L'autorisation de construire ne se fera que dans le respect des prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU,

L'opération doit être immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur, Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics doivent être pris en charge par le pétitionnaire.

Les constructions et installations d'intérêt collectif à condition qu'ils s'intègrent dans le schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone défini dans les orientations d'aménagement spécifiques prévues dans la pièce n°3.

■ Section 2 : conditions de l'occupation du sol

Article 1AU3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1 - Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3 m de largeur. Ce passage peut être aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Voirie :

Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum	Largeur minimum
Voie destinée à être ultérieurement incluse	5 m	8 m
Voie qui ne sera jamais incluse dans la voirie	3,5 m	6 m

Les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément. (Cf. Annexes P.A.C.)

Article 1AU4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :**1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour (Cf. Annexes).

2 - Assainissement :**• Eaux usées**

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels et évacuées conformément au Schéma Directeur d'Assainissement (Cf annexes).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

• Eaux pluviales

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les eaux pluviales ne pouvant pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

3 - Electricité

Non règlementé

Article 1AU5 : Superficie minimale des terrains constructibles :

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

Article 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions nouvelles (balcon non compris) devront être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.
- Soit selon un recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

Lorsqu'une construction existe sur l'unité foncière contiguë et est implantée sur la limite séparative, la construction nouvelle pourra avoir une implantation identique.

Pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante.

Pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif des dispositions différentes pourront être admises quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative latérales
- soit sur au moins l'une des limites séparatives latérales. Dans le cas d'une semi continuité, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera au minimum de 3 mètres.
- soit à une distance entre la construction et les limites séparatives au minimum de 3 mètres.

Les annexes pourront être implantées en limite séparative de fonds de parcelle ou à une distance d'au moins 3 m de celle-ci. Dans le cas où la limite de fonds de parcelle est un fossé ou un cours d'eau, l'implantation de l'annexe se fera à 3 m.

Pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif des dispositions différentes pourront être admises quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les piscines dérogent aux règles ci-dessus.

Article 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

L'implantation de plusieurs constructions à usage d'habitation sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face,
- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie ou seulement des baies éclairant des pièces secondaires.

Ne constitue pas une baie principale :

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte non vitrée,
- une ouverture à châssis fixe ou à vitrage translucide.

Pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif des dispositions différentes pourront être admises quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article 1AU9 : Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

Article 1AU10 : Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 6 m calculés entre le point le plus bas de la construction et l'égout du toit. Elle ne pourra excéder un étage sur rez-de-chaussée.

Sur les terrains en déclivité, la hauteur des façades ne peut dépasser la limite de hauteur définie dans l'alinéa précédent (6m).

En zone 1AUa, la hauteur maximale des constructions n'excédera pas 3 m calculés entre le point le plus bas de la construction et l'égout du toit.

Pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif des dispositions différentes pourront être admises quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

1 - Façades

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Pour une même construction, le nombre de matériaux apparents utilisés pour les murs est limité à deux. Ils auront les aspects suivants :

- Béton : il sera peint dans les tons sable beige ou ocre.
- Pierre calcaire apparente : naturelle.
- Bois : il sera naturel ou sera peint dans les tons suivants : marron, gris ou vert.
- Enduits : ils seront laissés bruts s'ils sont beige clair (enduits à la chaux, ciment blanc, sable clair) ou peints dans les tons indiqués pour le béton.
- Métal : les ouvrages métalliques ne devront pas être réfléchissant la lumière ; ils seront de teintes marron, gris, vert ou pierre naturelle.
- Verre : il devra être non réfléchissant.

Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les nouvelles ouvertures seront toujours plus hautes que larges, lorsqu'elles se situent sur une façade principale*. Les menuiseries devront avoir la même teinte que les bois de façade ou bien dans les teintes bleu marine, rouge bordeaux, marron foncé, vert foncé, gris clair ou blanc.

Pour les annexes :

Les façades devront présenter des matériaux et des coloris en harmonie avec leur environnement bâti et paysager ; l'emploi de bardages métalliques, tôles ondulées, matériaux de récupération, est interdit.

2 - Toiture

Les toitures auront l'aspect de tuile de type «canal» : les teintes autres que la terre cuite rouge sont interdites.

Les toitures des constructions autorisées doivent être à 2 pentes minimum. La pente des toitures n'excédera pas 35%.

Les toits-terrasse sont autorisés. Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont interdits.

Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés.

Dans le cas de réhabilitation, d'extension ou de reconstruction après sinistre de constructions existantes, des couvertures identiques à celles d'origine sont autorisées à des fins d'harmonisation et de maintien des caractéristiques du bâti initial.

Les annexes n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol, les vérandas ainsi que les piscines couvertes, sont exemptées des règles ci-dessus.

3 - Clôture

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1.80 m quelle qu'en soit leur composition (haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie).

Article 1AU12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement :

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès et dégagements.

Il est exigé pour les constructions à usages :

- d'habitation : deux places de stationnement par logement.
- d'hôtel de plus de 8 chambres et de restaurant de plus de 30 m² de plancher public : une place par chambre et/ou une place par 10 m² de salle de restaurant.
- de bureaux : une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher de l'activité,
- D'équipements : Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

Article 1AU13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations :

Les espaces libres de construction devront faire l'objet d'engazonnement et de plantations ornementales et bénéficier d'un entretien satisfaisant.

Les écrans de végétation ou les haies mono-spécifiques (une seule et même espèce) sont interdits.

Lorsque des règles mises en œuvre dans le cadre de l'orientation particulière d'aménagement sur ce secteur existent, elles s'imposent au présent article.

■ Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AU14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

Titre IV : Dispositions applicables aux zones Agricoles (zone A)

Les zones agricoles "A" (article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Cette zone est en partie concernée par un site NATURA 2000. Un dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 au titre de l'article L 414-4 du Code de l'Environnement (art. R 431-16 du CU) pourra être exigé en fonction de la nature du projet.



■ Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone :

La zone A est une zone naturelle réservée à l'activité agricole. Y sont autorisées les constructions liées à l'exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Néanmoins, cette zone autorise les extensions et annexes des habitations existantes, à la date d'approbation du PLU, ainsi que le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

■ Section 1 : Nature de l'occupation du sol

Article A1: Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A2.

La démolition et/ou le défrichement des éléments de patrimoine classés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme sont strictement interdits.

Article A2 : Occupations et Utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si le niveau des équipements le permet, si elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et si elles respectent les conditions ci-après :

a) les constructions nécessaires à l'exercice de l'activité agricole :

* *les bâtiments et installations* doivent être nécessaires et liés à la production agricole,

* **Les constructions destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées**, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation et dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments qui en constituent le siège. En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut être autorisée qu'après celle des bâtiments d'exploitation.

* **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. ; sous condition d'utilisation des bâtiments

existants ou d'implantation à 50 mètres maximum de ceux-ci.

Ces activités doivent avoir pour support une production agricole effective sur l'exploitation concernée. Des distances différentes aux distances de 50 mètres peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons techniques de production, de topographie ou d'accès.

- b) **les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** (transformateurs, château d'eau, station d'épuration) ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique ;
- c) **la reconstruction à l'identique*** d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, détruit ou démolé en tout ou partie (Art. L 111-15 du code de l'urbanisme).
- d) **l'extension* et les annexes* des bâtiments d'habitation existants** (liés ou non à l'exploitation agricole et si ils existent à la date d'approbation du PLU) :

- **L'extension*** à condition qu'elle soit accolée à l'habitation existante. De plus, elle ne pourra pas excéder (en une ou plusieurs fois) : 30% de la surface de plancher des habitations existantes à l'approbation du PLU sans pouvoir excéder 80 m² de surface de plancher.

(Exemples: maison de 120 m² extension possible 36 m² max.; maison de 200 m² extension possible 60 m² max. ; maison de 250 m² extension possible 75 m² max ; maison de 320 m² extension de 80 m² maxi)

- **L'annexe*** (garage, abri de jardin, local technique, cuisine d'été etc...) dans la limite de 60 m² d'emprise au sol cumulée de ces annexes sur l'unité foncière et à une distance maximale du bâtiment d'habitation de 20 mètres (en tout ou partie)
- **La piscine*** dans la limite de 72 m² de surface de bassin et à une distance maximale du bâtiment d'habitation de 20 mètres (en tout ou partie).

- e) **Le changement de destination des constructions identifiées dans le document graphique** du règlement au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, est autorisé, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, forestière ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles.

■ Section 2 : conditions de l'occupation du sol

Article A3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1 - Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès* à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3 m de largeur. Ce passage peut être aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Voirie :

Non Règlementé

Article A4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour (Cf. Annexes).

Lorsque le raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable est impossible, il peut être autorisé un puits ou un forage particulier pour l'alimentation humaine (Annexes).

2 - Assainissement :

• Eaux usées

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels et évacuées conformément au Schéma Directeur d'Assainissement (Cf annexes).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Les effluents agricoles doivent être dirigés vers des dispositifs d'assainissement réglementaires.

• Eaux pluviales

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les eaux pluviales ne pouvant pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

3 - Electricité

Non réglementé

Article A5 : Superficie minimale des terrains constructibles :

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Hors agglomération, les constructions seront implantées comme suit en bordure de la voirie :

Catégorie	RD	Voie communale
Habitation	10 m de l'axe	10 m de l'axe
Autres	8 m de l'axe	8 m de l'axe

Pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif des dispositions différentes pourront être admises quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Hors agglomération, le long des voiries communales :

Les annexes* et piscines* des habitations existantes pourront déroger aux règles ci-dessus.

Hors agglomération, le long des routes départementales :

Pour la construction d'annexes (garage, piscine, etc.), il peut être dérogé à la règle ci-dessus à condition de respecter les conditions suivantes : la distance entre l'extension ou la nouvelle construction et l'axe de la route départementale ne pourra être inférieure à la distance minimale entre la construction existante la plus proche de la route et l'axe de la route départementale.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité, accès).
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle-ci.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront édifiées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

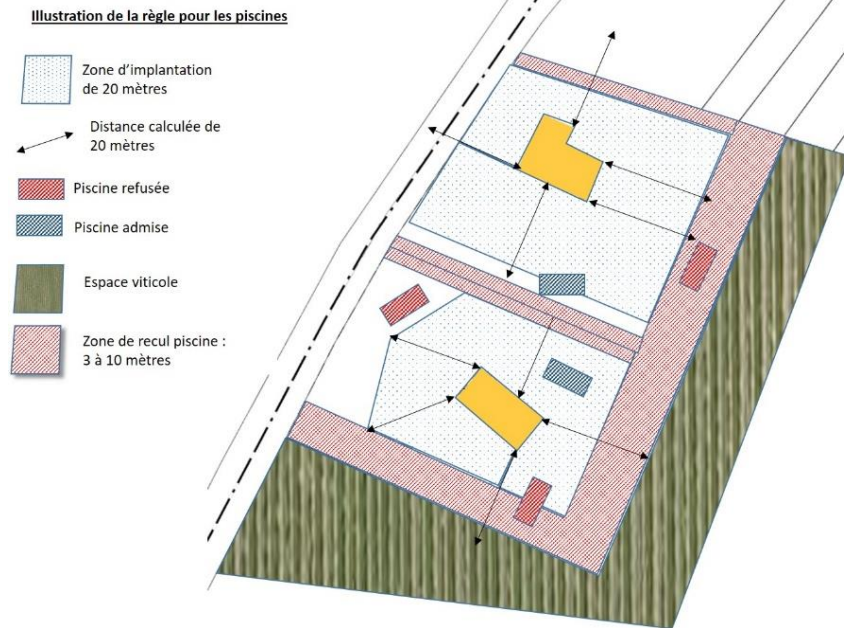
Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative.

Pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante.

Pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif des dispositions différentes pourront être admises quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les piscines devront respecter un recul minimum de 10 mètres si le terrain borde une parcelle viticole* et de 3 mètres minimum vis-à-vis des autres limites séparatives (cf. annexes).
Les annexes (garage, abri de jardin etc.) dérogent aux règles ci-dessus.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées pour des raisons de sécurité le long de la voirie.



Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :

Les constructions nécessaires à l'activité agricole, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4 mètres.

Pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif des dispositions différentes pourront être admises quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les annexes et piscines des constructions à usage d'habitation doivent se situer, en tout ou partie, au maximum à 20 mètres de l'habitation. Aucune distance minimale n'est imposée.

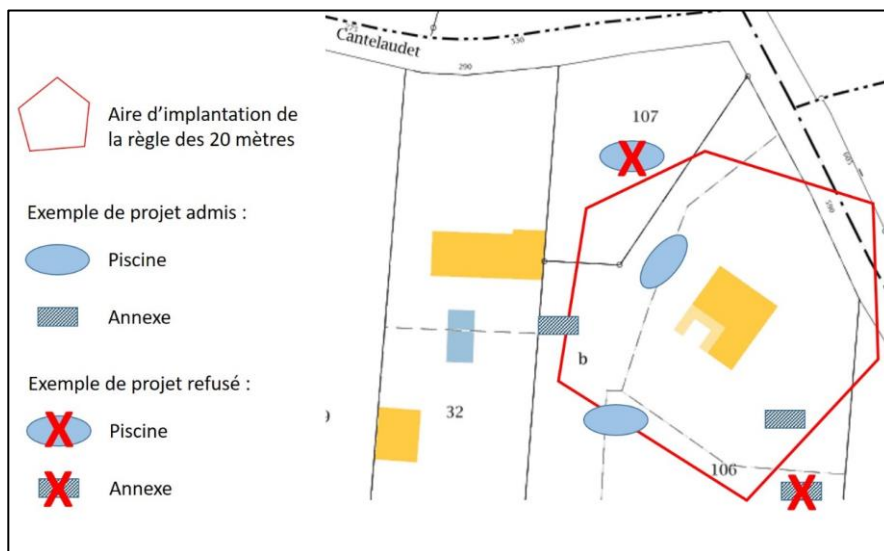


Illustration de la règle à titre d'exemple.

Article A9 : Emprise au sol des constructions :

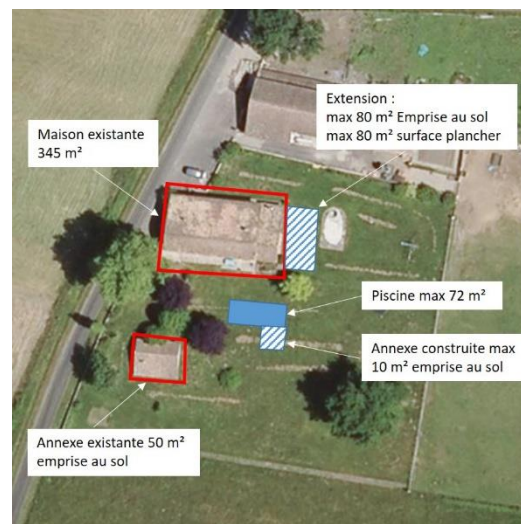
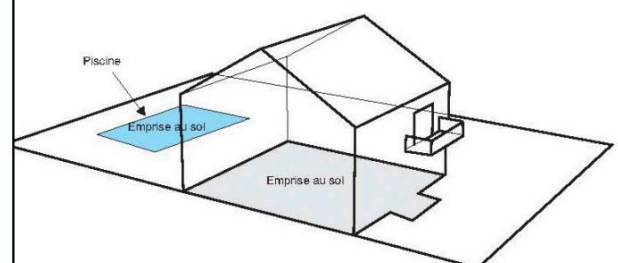
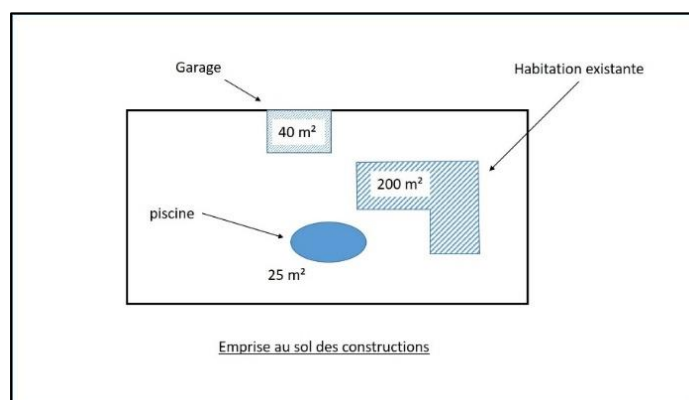
1 - L'emprise au sol* ne pourra excéder :

- 80 m² pour les extensions de l'habitation existante (réalisées en une ou plusieurs fois)
- 72 m² pour les piscines (surface de bassin),
- 60 m² pour les annexes de type abri de jardin, garage etc. (surface cumulée)

La superficie initiale prise en compte est celle existante à la date d'approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU.

(A titre d'exemple, si l'unité foncière contient déjà une annexe (garage par exemple) de 30 m², le droit à construire, pour de nouvelles annexes sera de 60-30 = 30 m² d'emprise au sol)

2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Exemples illustrant la règle de l'article 9Illustrations de la notion d'emprise au sol

Article A10 : Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation n'excédera pas 6 m calculés entre le point le plus bas de la construction et l'égout du toit. Elle ne pourra excéder un étage sur rez-de-chaussée.

Sur les terrains en déclivité, la hauteur des façades ne peut dépasser la limite de hauteur définie dans l'alinéa précédent (6m).

La hauteur maximale des constructions à usage agricole n'excédera pas 10 m calculés depuis l'égout du toit par rapport au sol naturel avant travaux et dans les conditions de mesures précitées.

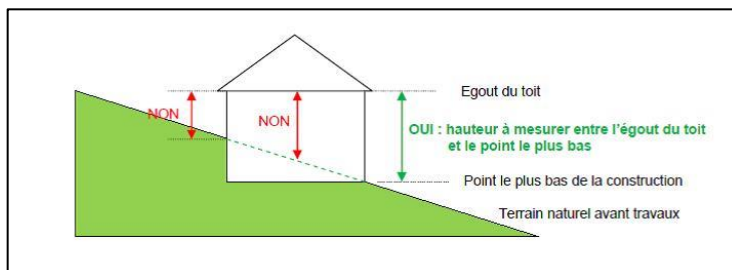
Les éléments techniques et les superstructures liés à l'agriculture (cuves, silos,...) sont exemptés de la règle lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

Pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être admises quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage* du bâtiment existant.

Pour les annexes la hauteur est limitée à **3m50 à l'égout du toit***.
Il n'est pas fixé de règle pour les piscines couvertes.

**Article A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :****1 – Façades****Pour les constructions agricoles et à usage d'habitation :**

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Pour une même construction, le nombre de matériaux apparents utilisés pour les murs est limité à deux. Ils auront les aspects suivants :

- Béton : il sera peint dans les tons sable beige ou ocre.
- Pierre calcaire apparente : naturelle.
- Bois : il sera naturel ou sera peint dans les tons suivants : marron, gris ou vert.
- Enduits : ils seront laissés bruts s'ils sont beige clair (enduits à la chaux, ciment blanc, sable clair) ou peints dans les tons indiqués pour le béton.
- Métal : les ouvrages métalliques ne devront pas être réfléchissant la lumière ; ils seront de teintes

marron, gris, vert ou pierre naturelle.

- Verre : il devra être non réfléchissant.

Pour les bâtiments d'habitation neufs ou leurs extensions :

A l'exception des portes-baies vitrées, les nouvelles ouvertures, sur les façades principales*, devront être plus hautes que larges. Les menuiseries devront avoir la même teinte que les bois de façade ou bien dans les teintes bleu marine, rouge bordeaux, marron foncé, vert foncé, gris clair ou blanc.

Pour les annexes :

Les façades devront présenter des matériaux et des coloris en harmonie avec leur environnement bâti et paysager ; l'emploi de bardages métalliques, tôles ondulées, matériaux de récupération, est interdit.

2 – Toiture

Pour les constructions agricoles et à usage d'habitation :

Les toitures auront l'aspect de tuile de type «canal» : les teintes autres que la terre cuite rouge sont interdites.

Les toitures des constructions autorisées doivent être à 2 pentes minimum. La pente des toitures n'excédera pas 35%. Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

Les toits-terrasse sont interdits.

Dans le cas de réhabilitation, d'extension ou de reconstruction après sinistre de constructions existantes, des couvertures identiques à celles d'origine sont autorisées à des fins d'harmonisation et de maintien des caractéristiques du bâti initial.

Les vérandas peuvent déroger aux règles ci-dessus.

Pour les annexes :

Le toit terrasse (ou toit plat) est autorisé pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.

Pour les annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol, les toits pourront être à une pente ou deux pentes, recouverts de tuiles type « canal » ou d'un matériau imitant l'aspect et la teinte d'une tuile terre cuite rouge.

Pour les piscines :

Pour les piscines couvertes, le choix des matériaux et des coloris devra permettre une insertion discrète dans l'environnement.

3 - Clôture

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1.80 m quelle qu'en soit leur composition (haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie).

Les murs pleins, quelle que soit leur hauteur, sont interdits.

4 - Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée. L'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article A12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et correspondre aux besoins engendrés par les constructions, activités présentes sur l'unité foncière.

Article A13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage. Ces haies pourront par ailleurs servir de zone tampon avec les espaces viticoles.

■ **Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

Article A14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) :

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR



Titre V : Dispositions applicables aux zones Naturelles et Forestières (zone N)

Les zones naturelles et forestières à protéger "N" (article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.*

Cette zone est en partie concernée par un site NATURA 2000. Un dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 au titre de l'article L 414-4 du Code de l'Environnement (art. R 431-16 du CU) pourra être exigé en fonction de la nature du projet.

■ Chapitre 5 : dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone :

La **zone N** est une zone à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels.

Néanmoins, cette zone autorise les extensions et annexes des habitations existantes ainsi que le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa

■ Section 1 : nature de l'occupation du sol

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N2.

La démolition et/ou le défrichage des éléments de patrimoine classés au titre de l'article L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme sont strictement interdits.

Article N2 : Occupations et Utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si le niveau des équipements le permet, si elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et si elles respectent les conditions ci-après :

a) les constructions nécessaires à l'exercice de l'activité agricole :

* **les bâtiments et installations** doivent être nécessaires et liés à la production agricole,

* **Les constructions destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées**, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation et dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments qui en constituent le siège. En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut être autorisée qu'après celle des bâtiments d'exploitation.

* **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte

à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. ; sous condition d'utilisation des bâtiments existants ou d'implantation à 50 mètres maximum de ceux-ci.

Ces activités doivent avoir pour support une production agricole effective sur l'exploitation concernée. Des distances différentes aux distances de 50 mètres peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons techniques de production, de topographie ou d'accès.

b) les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (transformateurs, château d'eau, station d'épuration) ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique ;

c) la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, détruit ou démoli en tout ou partie (Art. L 111-15 du code de l'urbanisme).

d) l'extension et les annexes des bâtiments d'habitation existants (liés ou non à l'exploitation agricole et si ils existent à la date d'approbation du PLU) :

- **L'extension*** à condition qu'elle soit accolée à l'habitation existante. De plus, elle ne pourra pas excéder (en une ou plusieurs fois) : 30% de la surface de plancher des habitations existantes à l'approbation du PLU sans pouvoir excéder 80 m² de surface de plancher.

(Exemples: maison de 120 m² extension possible 36 m² max.; maison de 200 m² extension possible 60 m² max. ; maison de 250 m² extension possible 75 m² max ; maison de 320 m² extension de 80 m² maxi)

- **L'annexe*** (garage, abri de jardin, local technique, cuisine d'été etc...) dans la limite de 60 m² d'emprise au sol cumulée de ces annexes sur l'unité foncière et à une distance maximale du bâtiment d'habitation de 20 mètres (en tout ou partie)

- **La piscine*** dans la limite de 72 m² de surface de bassin et à une distance maximale du bâtiment d'habitation de 20 mètres (en tout ou partie).

e) Le changement de destination des constructions identifiées dans le document graphique du règlement au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, est autorisé, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, forestière ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles.

■ Section 2 : conditions de l'occupation du sol

Article N3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1 - Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3 m de largeur. Ce passage peut être aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Voirie :

Non Règlementé

Article N4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour (Cf. Annexes).

Lorsque le raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable est impossible, il peut être autorisé un puits ou un forage particulier pour l'alimentation humaine (Annexes).

2 - Assainissement :

• Eaux usées

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels et évacuées conformément au Schéma directeur d'assainissement (Cf annexes).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Les effluents agricoles doivent être dirigés vers des dispositifs d'assainissement règlementaires.

• Eaux pluviales

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs.

Les eaux pluviales ne pouvant pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce, sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

3 - Electricité

Non règlementé

Article N5 : Superficie minimale des terrains constructibles :

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Hors agglomération, les constructions seront implantées comme suit en bordure de la voirie :

Catégorie	A89	RD	Voie communale
Habitation	100 m de l'axe	10 m de l'axe	10 m de l'axe
Autres	100 m de l'axe	8 m de l'axe	8 m de l'axe

Toutefois, en bordure de l'A89 sont exemptes de la règle des 100 m :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les bâtiments d'exploitation agricole
- les réseaux d'intérêt public.
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes

Hors agglomération, le long des voiries communales :

Les annexes* et piscines* des habitations existantes pourront déroger aux règles ci-dessus.

Hors agglomération, le long des routes départementales :

Pour la construction d'annexes (garage, piscine, etc.), il peut être dérogé à la règle ci-dessus à condition de respecter les conditions suivantes : la distance entre l'extension ou la nouvelle construction et l'axe de la route départementale ne pourra être inférieure à la distance minimale entre la construction existante la plus proche de la route et l'axe de la route départementale.

Pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif des dispositions différentes pourront être admises quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité, accès).
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle-ci.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront édifiées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative.

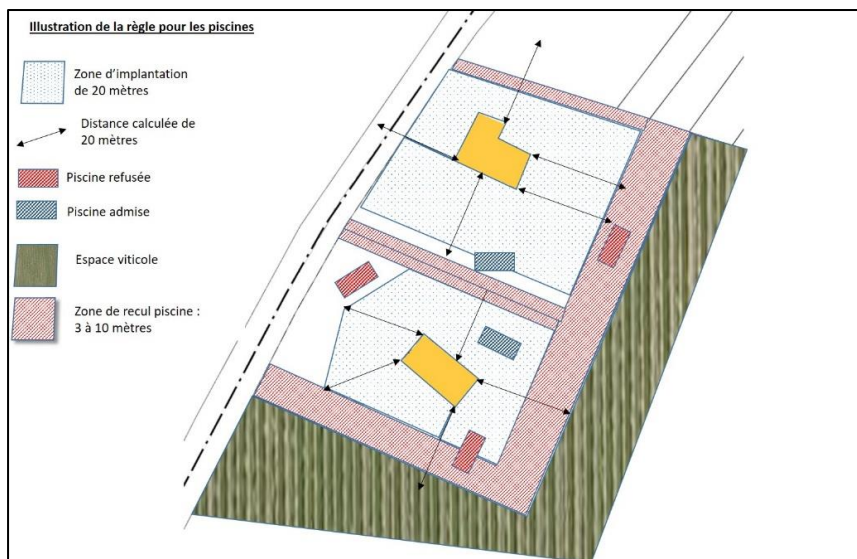
Pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante.

Pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif des dispositions différentes pourront être admises quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les piscines* devront respecter un recul minimum de 10 mètres si le terrain borde une parcelle viticole* et de 3 mètres minimum vis-à-vis des autres limites séparatives (cf. annexes).

Les annexes* (garage, abri de jardin etc.) dérogent aux règles ci-dessus.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées pour des raisons de sécurité le long de la voirie.



Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :

Les constructions nécessaires à l'activité agricole, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4 mètres.

Pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif des dispositions différentes pourront être admises quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les annexes* et piscines* des constructions à usage d'habitation doivent se situer, en tout ou partie, au maximum à 20 mètres de l'habitation. Aucune distance minimale n'est imposée.

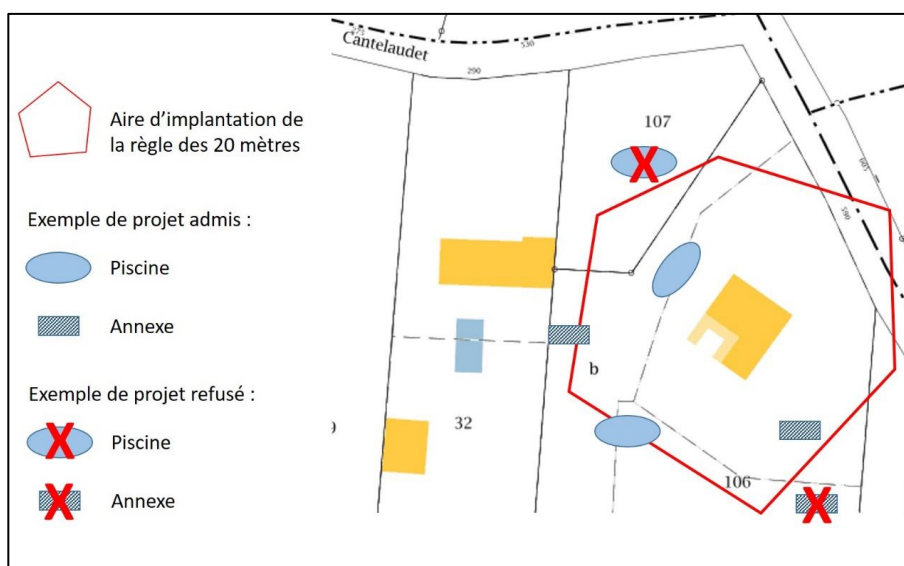


Illustration de la règle à titre d'exemple.

Article N9 : Emprise au sol des constructions :

1 - L'emprise au sol ne pourra excéder :

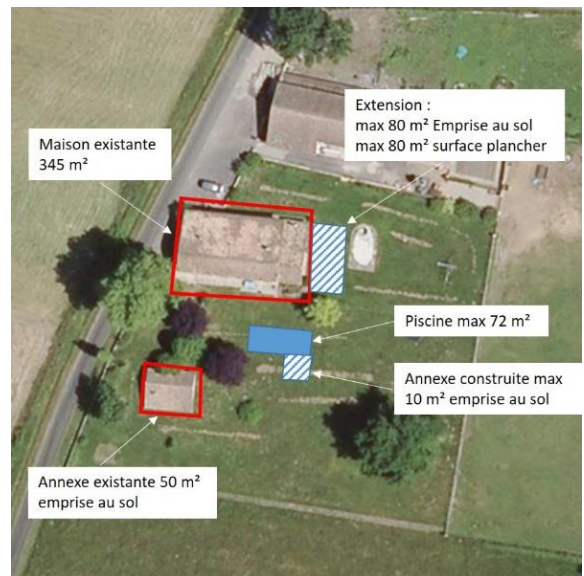
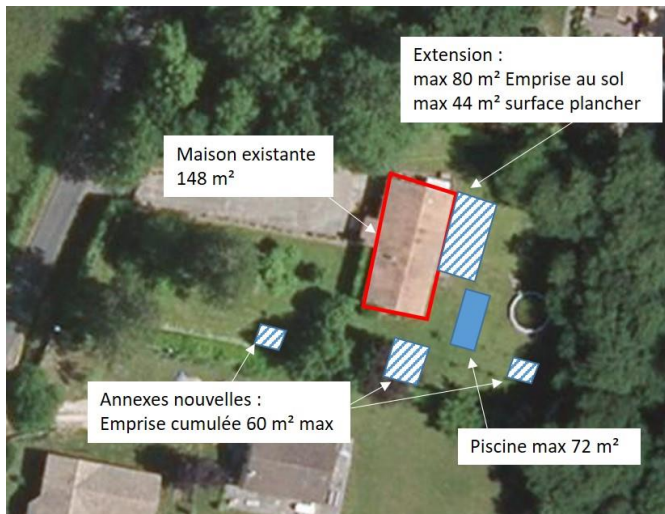
- 80 m² pour les extensions de l'habitation existante (réalisées en une ou plusieurs fois)
- 72 m² pour les piscines (surface de bassin),
- 60 m² pour les annexes de type abri de jardin, garage etc. (surface cumulée)

La superficie initiale prise en compte est celle existante à la date d'approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU.

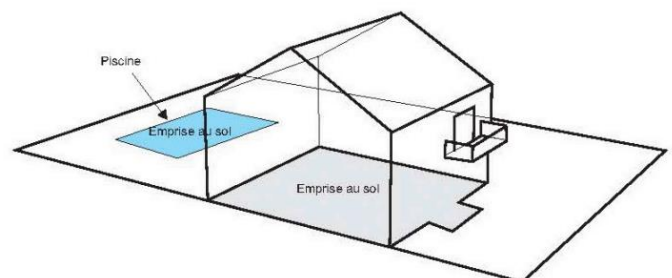
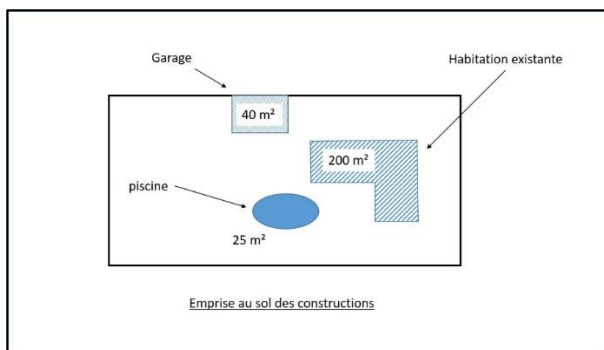
(A titre d'exemple, si l'unité foncière contient déjà une annexe (garage par exemple) de 30 m² à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, le droit à construire, pour de nouvelles annexes sera de 60-30 = 30 m² d'emprise au sol)

2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Exemples illustrant la règle de l'article 9



Illustrations de la notion d'emprise au sol



Article N10 : Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation n'excédera pas 6 m calculés entre le point le plus bas de la construction et l'égout du toit*. Elle ne pourra excéder un étage sur rez-de-chaussée.

Sur les terrains en déclivité, la hauteur des façades ne peut dépasser la limite de hauteur définie dans l'alinéa précédent (6m).

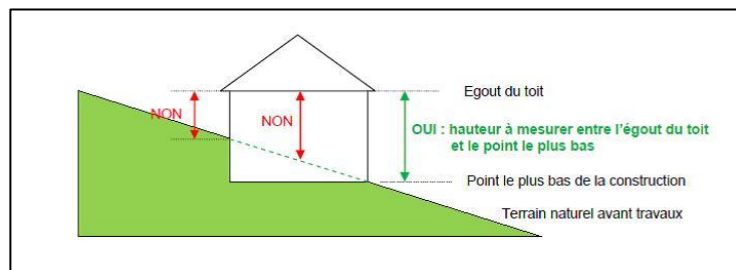
La hauteur maximale des constructions à usage agricole n'excédera pas 10 m calculés depuis l'égout du toit* par rapport au sol naturel avant travaux et dans les conditions de mesures précitées.

Les éléments techniques et les superstructures liés à l'agriculture (cuves, silos,...) sont exemptés de la règle lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Pour les constructions nouvelles à usage des services publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être admises quand leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage* du bâtiment existant.

Pour les annexes* la hauteur est limitée à **3m50 à l'égout du toit***.
Il n'est pas fixé de règle pour les piscines couvertes.

**Article N11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :****1 – Façades**Pour les constructions agricoles et à usage d'habitation :

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Pour une même construction, le nombre de matériaux apparents utilisés pour les murs est limité à deux. Ils auront les aspects suivants :

- Béton : il sera peint dans les tons sable beige ou ocre.
- Pierre calcaire apparente : naturelle.
- Bois : il sera naturel ou sera peint dans les tons suivants : marron, gris ou vert.
- Enduits : ils seront laissés bruts s'ils sont beige clair (enduits à la chaux, ciment blanc, sable clair) ou peints dans les tons indiqués pour le béton.
- Métal : les ouvrages métalliques ne devront pas être réfléchissant la lumière ; ils seront de teintes marron, gris, vert ou pierre naturelle.
- Verre : il devra être non réfléchissant.

Pour les bâtiments d'habitation neufs ou leurs extensions :

A l'exception des portes-baies vitrées, les nouvelles ouvertures, sur les façades principales*, devront être plus hautes que larges. Les menuiseries devront avoir la même teinte que les bois de façade ou bien dans les teintes bleu marine, rouge bordeaux, marron foncé, vert foncé, gris clair ou blanc.

Pour les annexes* :

Les façades devront présenter des matériaux et des coloris en harmonie avec leur environnement bâti et paysager ; l'emploi de bardages métalliques, tôles ondulées, matériaux de récupération, est interdit.

2 – Toiture

Pour les constructions agricoles et à usage d'habitation :

Les toitures auront l'aspect de tuile de type «canal» : les teintes autres que la terre cuite rouge sont interdites.

Les toitures des constructions autorisées doivent être à 2 pentes minimum. La pente des toitures n'excédera pas 35%. Les faitages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

Les toits-terrasse sont interdits.

Dans le cas de réhabilitation, d'extension ou de reconstruction après sinistre de constructions existantes, des couvertures identiques à celles d'origine sont autorisées à des fins d'harmonisation et de maintien des caractéristiques du bâti initial.

Les vérandas peuvent déroger aux règles ci-dessus.

Pour les annexes :

Le toit terrasse (ou toit plat) est autorisé pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.

Pour les annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol, les toits pourront être à une pente ou deux pentes, recouverts de tuiles type « canal » ou d'un matériau imitant l'aspect et la teinte d'une tuile terre cuite rouge.

Pour les piscines :

Pour les piscines couvertes, le choix des matériaux et des coloris devra permettre une insertion discrète dans l'environnement.

3 - Clôture

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1.80 m quelle qu'en soit leur composition (haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie).

Les murs pleins, quelle que soit leur hauteur, sont interdits.

4 - Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée. L'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article N12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et correspondre aux besoins engendrés par les constructions, activités présentes sur l'unité foncière.

Article N13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage. Ces haies pourront par ailleurs servir de zone tampon avec les espaces viticoles.

■ Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol**Article N14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) :**

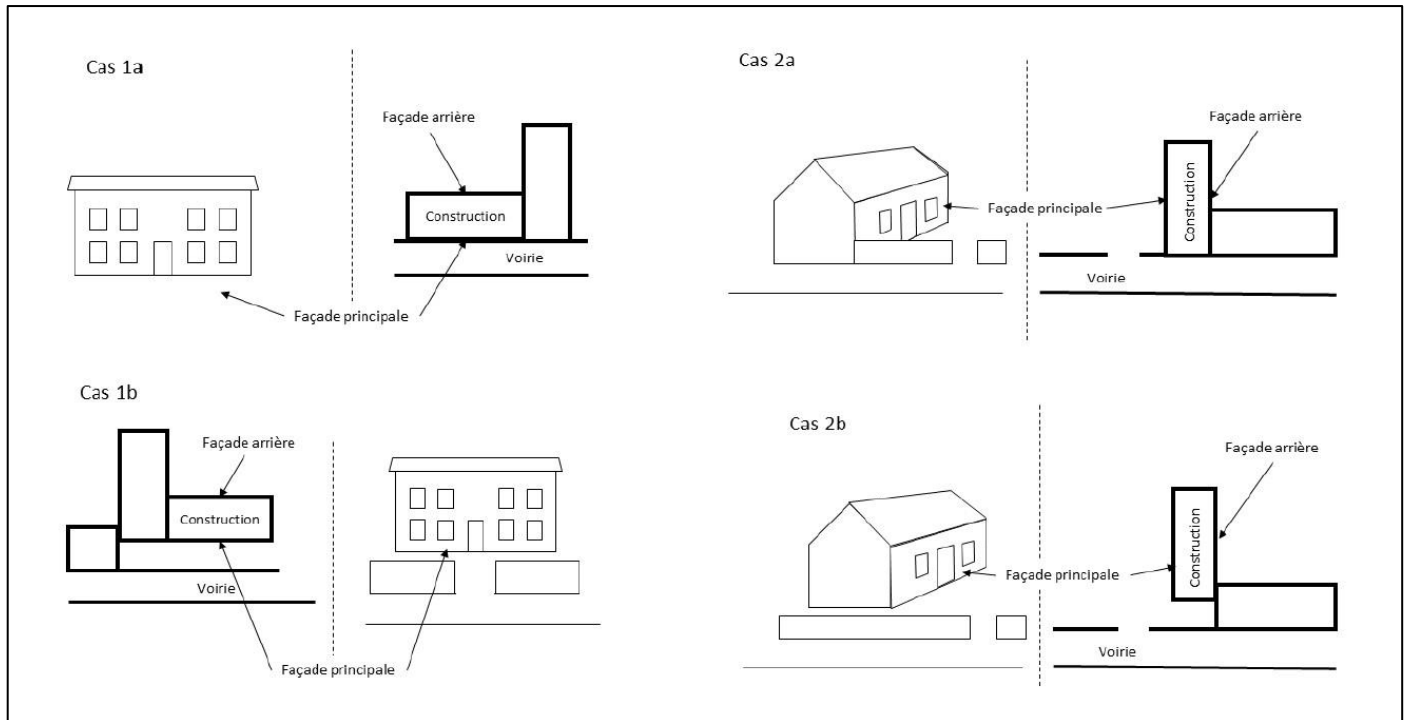
Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

Titre VI : Annexes

Les croquis suivants sont de nature indicative et non opposable. Ils visent simplement à préciser les termes employés dans le règlement et 'ont pas vocation à illustrer une exhaustivité de cas.



Façade principale



Accès

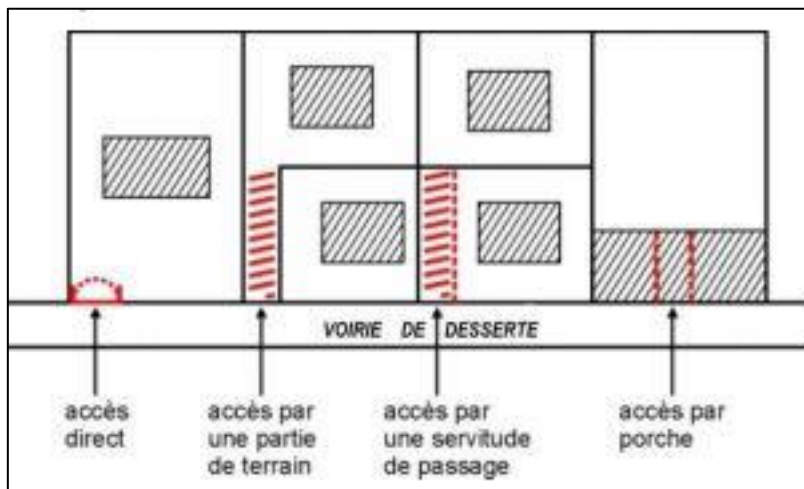


Schéma illustrant les différentes formes d'accès.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale.

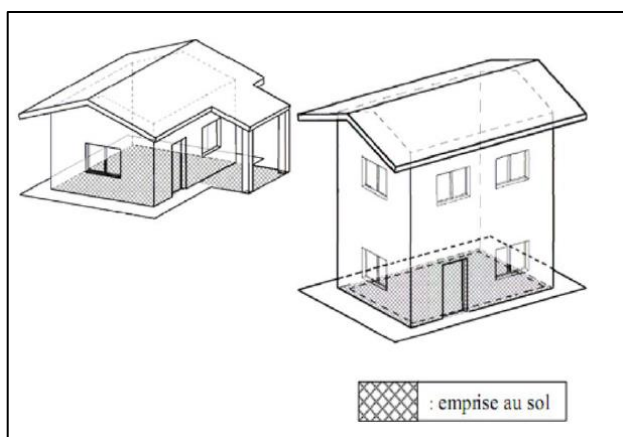
Une annexe peut être un garage, un abri de jardin, un bûcher, une cuisine d'été etc.

CHANGEMENT DE DESTINATION

La destination d'un immeuble est ce pourquoi cet immeuble a été conçu, réalisé ou transformé. Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une utilisation différente de celle qu'il avait jusqu'alors. Tout changement de destination doit être précédé au minimum d'une déclaration préalable. L'opération est soumise à l'obtention d'un permis de construire si elle s'accompagne de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade du bâtiment.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



EXTENSION

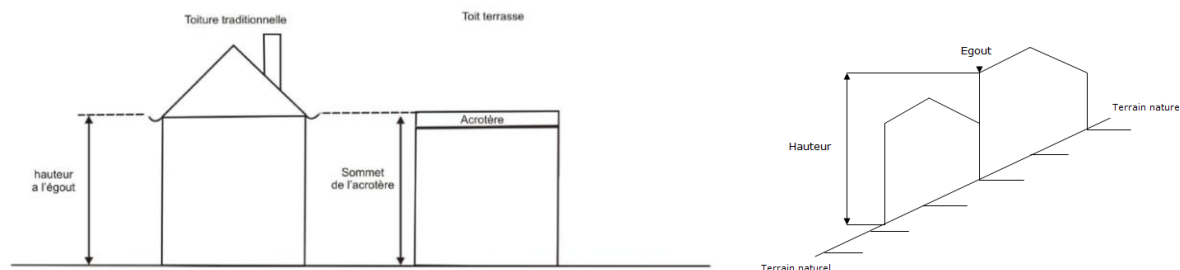
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

HAUTEUR

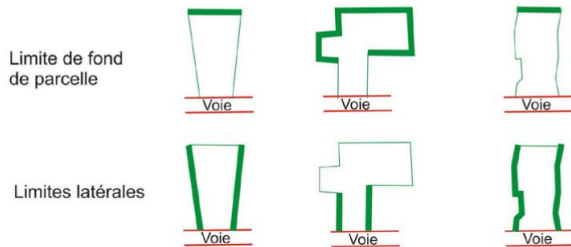
La hauteur* d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur* est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur* doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.



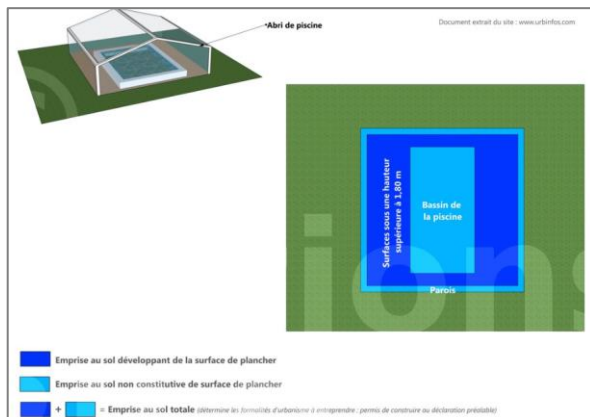
LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



PISCINES

Sont dispensées de toute formalité, au titre du code de l'urbanisme, les piscines dont la surface de bassin est inférieure ou égale à 10 m². Leur implantation doit néanmoins respecter les règles du présent règlement. Doivent être précédées d'une déclaration préalable, les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1m80. Au-delà de 100 m² de bassin ou si la couverture de la piscine génère plus de 20 m² d'emprise au sol, la construction de la piscine relève d'une demande de permis de construire (Art. R 421-9).



RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT A L'IDENTIQUE

L'autorisation de reconstruire à l'identique suppose que 4 conditions soient remplies :

- la destruction doit dater de moins de 10 ans
- le bâtiment doit être régulièrement édifié
- Le P.L.U ou le P.P.R.I ne doivent pas comporter de dispositions contraires
- La reconstruction ne peut se faire que dans une zone exempte de risques.

Lorsque les quatre conditions évoquées précédemment sont réunies, l'autorité administrative est obligée d'accorder le permis. Néanmoins, l'obtention préalable d'un permis de construire est obligatoire lorsqu'une personne entend bénéficier des dispositions du code de l'urbanisme permettant la reconstruction à l'identique d'un bâtiment. L'obligation de procéder à une nouvelle demande de permis de construire est justifiée par le fait que l'autorité administrative doit être en mesure de vérifier que le projet constitue bien une reconstruction à l'identique du bâtiment.

En effet, le projet doit être strictement identique aux documents administratifs du bâtiment démolé pour pouvoir bénéficier des dispositions de cet article (même emprise, même volume, même aspect).

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction (c'est-à-dire à l'intérieur de la construction, d'un mur de façade à un autre). À partir de cette surface de plancher, certaines surfaces sont déduites pour obtenir la surface de plancher définitive.

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Vides et trémies qui correspondent aux escaliers et ascenseurs
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, plancher ne supportant pas un tel usage)

Un simulateur de calcul est disponible sur www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R42163

ESPACE VITICOLE

Une annexe au plan de zonage permet le repérage des espaces viticoles pour lesquels le recul imposé à l'article 7 des zones A et N s'applique. Ces espaces sont représentatifs de l'aire AOC présente sur la commune. Cette carte est indicative et n'a pas de caractère opposable.