

Département de la Nièvre
Commune de Tracy-sur-Loire

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – Règlement d'urbanisme 1 – Pièce écrite

	Délibération du conseil municipal en date du :
P.L.U. : Approbation : Modification : Révision : Mise à jour :	14 janvier 2019

SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS GENERALES	5
II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	15
CHAPITRE I - ZONE U.....	17
III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	23
CHAPITRE II - ZONE 1AUE	24
CHAPITRE I - ZONE 2AU.....	27
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE.....	29
CHAPITRE II - ZONE A	31
CHAPITRE III - ZONE N.....	36
V - ANNEXES	43

I - DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles des règles générales d'urbanisme mentionnées à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, à savoir les articles R111-2, R111-4, R111-26 relatifs à la localisation et la desserte des constructions, et l'article R111-27 relatif à l'aspect des constructions, du même code.
- Les dispositions des articles L111-13, L111-11, L 421-4 du code de l'urbanisme.

S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment :

- Les prescriptions relatives à la protection du patrimoine historique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites et du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine.
- Les servitudes d'utilité publiques décrites en annexe du PLU, prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies dans le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures prises par décision motivée en application des articles L.152-3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES AU SEIN DES PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-6 ET 7 DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 4 du PLU).

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

ARTICLE 5 : EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire, qu'il soit pour l'aménagement ou l'extension de la construction, ne peut être accordé que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

- qui visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées.
- qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.

Cependant, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Des travaux limités exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent être toutefois autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

ARTICLE 6 : OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements des zones, aucune règle ne s'applique en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, support de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abris pour arrêt de transports collectifs...) nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité)...
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. De plus, concernant les postes de transformation, sont autorisés les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures.

ARTICLE 7 : PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Dans les secteurs susceptibles de présenter des éléments de patrimoine archéologique, avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds, etc.) entraînant des terrassements et affouillements, la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie, doit être prévenue afin de pouvoir réaliser, à titre préventif, toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

Le décret n°2004-490 prévoit que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (art. 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

De plus, en application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, en cas de découverte fortuite et afin d'éviter toute destruction de site qui serait alors sanctionnée par la législation relative à la protection du patrimoine archéologique (loi du 15 juillet 1980, articles 322-1 et 322-2 du nouveau code pénal), les découvertes de vestiges archéologiques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie.

ARTICLE 8 : PERMIS DE DEMOLIR (Article R.421-28 du code de l'urbanisme)

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
- b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 9 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée si l'ensemble des conditions est réuni :

- que le bâtiment initial ait été régulièrement édifié,
- que la reconstruction soit réalisée sur le même terrain,
- sans changement d'affectation ou pour affectation autorisée dans la zone concernée par le projet,
- dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant ou en appliquant les possibilités d'extension définies dans les articles propres à la zone concernée par le projet.

ARTICLE 10 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones et de la présence de zones humides identifiées dans les éléments de continuité écologique, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition :

- soit d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone ;
- soit s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement ;
- soit s'ils sont nécessaires au confortement d'un étang existant (en situation administrative régulière vis à vis de la loi sur l'eau) sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement ;
- soit dans le cas de fouilles archéologiques ;
- soit dans le cas de restauration du milieu naturel.

ARTICLE 11 - CLOTURE

Article R421-12 : Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

ARTICLE 12 - LE REGLEMENT GRAPHIQUE FAIT APPARAITRE :

• LES DIFFERENTES ZONES :

❖ LES ZONES URBAINES

- **la zone U** à vocation généraliste, comprenant :

- **Le secteur Ua** correspondant au centre ancien dense,
- **Le secteur Ub** correspondant au reste du bourg, au tissu plus lâche et aux autres groupes bâtis de la commune : Maltaverne, Les Petites Gâtines, Fontenille, Bois Fleury, les Braults, La Roche et Les Girarmes.
- **Le secteur Ue** correspondant au site des Carrières.
- **Le secteur Ues** correspondant à l'aire de services de l'A77.

❖ LES ZONES A URBANISER

Secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- **la zone 1AUe à vocation d'activités**, constructible au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, selon les conditions définies dans le règlement ainsi que les orientations d'aménagement.
- **la zone 2AU**, où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

❖ LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

- **la zone A** à vocation agricole,

- **la zone N** à vocation naturelle, comprenant :

- **le secteur Npe** où les éléments techniques nécessaires à la production d'électricité sont autorisés, y compris au sol.
- **Le secteur Np**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées où seules sont autorisées l'extension et la construction d'annexe des constructions existantes.
- **Le secteur Nn**, englobant les secteurs sensibles du territoire communal.

• LES ELEMENTS DU PAYSAGE, NATURELS OU BATIS A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19

Les documents graphiques du règlement ont identifié et localisé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme des éléments de paysage à préserver (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, murs...) et des monuments ou bâtiments à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique du P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du code de l'urbanisme.

Les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies et les murs, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.

Lorsque l'état sanitaire d'un élément végétal ou l'état dégradé d'un élément bâti le justifie, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux prévue à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation ou la reconstruction.

Toute intervention sur un bâtiment repéré devra faire en sorte d'en préserver les caractéristiques architecturales. Les extensions pourront présenter des matériaux différents à condition de travailler l'articulation entre les deux parties et d'assurer l'harmonie globale du bâtiment et son intégration dans le site.

	Type	localisation	Intérêt	Evolution
1	Alignement de tilleuls	Les Loges	Patrimoine végétal de la commune. Valorise le bord de Loire.	Préserver tant que bon état sanitaire
2	Arbre isolé	Les Girarmes	Patrimoine végétal de la commune. Marque l'espace public.	Préserver tant que bon état sanitaire
3	Croix	Les Girarmes	Patrimoine pittoresque.	Conserver
4	Arbre isolé	Boisgibault	Patrimoine végétal.	Préserver tant que bon état sanitaire
5	Mur	Boisgibault	Marque la limite avec la rue.	Conserver, remettre en état.
6	Arbre isolé	Boisgibault	Patrimoine végétal de la commune. Accompagne la salle des fêtes.	Préserver tant que bon état sanitaire
7	Arbre isolé	Boisgibault	Patrimoine végétal de la commune.	Préserver tant que bon état sanitaire
8	Alignement de platanes	Boisgibault	Patrimoine végétal de la commune. Marque l'espace public.	Préserver tant que bon état sanitaire
9	Arbre isolé	Boisgibault	Patrimoine végétal de la commune. Marque l'espace public.	Préserver tant que bon état sanitaire
10	Construction ancienne	Tracy	Patrimoine traditionnel rural. Bourg historique accompagnant le château.	Préserver les caractéristiques.
11	Construction ancienne	Tracy	Patrimoine traditionnel rural. Bourg historique accompagnant le château.	Préserver les caractéristiques.
12	Anciennes tombes et chapelle	Tracy	Patrimoine marquant l'identité du bourg historique de la commune.	Préserver les caractéristiques.
13	Mur	Tracy	Marque la limite entre la route et l'ancien cimetière.	Conserver, remettre en état.
14	Arbre isolé (tilleul)	Tracy	Patrimoine végétal de la commune. Marque l'espace public.	Préserver tant que bon état sanitaire
15	Construction ancienne	Tracy	Patrimoine traditionnel rural. Bourg historique accompagnant le château.	Préserver les caractéristiques.
16	Ancien moulin	Tracy	Patrimoine traditionnel rural et pittoresque.	Préserver les caractéristiques.
17	Alignement d'arbres	La Gare	Patrimoine végétal de la commune. Ecran végétal	Préserver tant que bon état sanitaire
18	Bosquet	Maltaverne	Végétation en entrée de Maltaverne. Effet de porte.	Préserver ou replanter.
19	Haie	Maltaverne	Limite de qualité	Préserver ou replanter. Ouverture possible.
20	Haie	Maltaverne	Limite de qualité	Préserver ou replanter. Ouverture possible.
21	Haie	Maltaverne	Limite de qualité	Préserver ou replanter. Ouverture possible.
22	Végétation	Maltaverne	Accompagne le chemin jusqu'au lavoir.	Préserver tant que bon état sanitaire.
23	Lavoir	Maltaverne	Patrimoine traditionnel rural et pittoresque.	Conserver, remettre en état.
24	Végétation	Maltaverne	Ecran végétal séparant les habitations de l'aire de service.	Préserver tant que bon état sanitaire
25	Végétation	Maltaverne	Ecran végétal séparant les habitations de l'aire de service.	Préserver tant que bon état sanitaire
26	Bois	Maltaverne	Patrimoine végétal dans le secteur du plateau cultivé.	Conserver ou replanter.
27	Arbre isolé	Fontenille	Patrimoine végétal.	Préserver tant que bon état sanitaire
28	Mur en pierres	Fontenille	Marque la limite avec la rue.	Conserver tant que bon état.
29	Mare	Fontenille	Élément pittoresque.	Conserver.
30	Végétation	Bois Fleury	Marque l'entrée du hameau.	Conserver au moins en limite si construction.
31	Croix et puits	Bois Fleury	Patrimoine traditionnel rural et pittoresque.	Conserver tant que bon état.
32	Arbre isolé (tilleul)	Bois Fleury	Patrimoine végétal.	Préserver tant que bon état sanitaire
33	Haie	Bois Fleury	Marque la limite. Ecran végétal en cas d'urbanisation.	Préserver ou replanter.
34	Végétation	Bois Fleury	Ecran végétal.	Préserver tant que bon état sanitaire
35	Bosquet	Le Bouchat	Patrimoine végétal dans le secteur du plateau cultivé.	Préserver tant que bon état sanitaire
36	Bosquet	Le Bouchat	Patrimoine végétal dans le secteur du plateau cultivé.	Préserver tant que bon état sanitaire
37	Bosquet	Boisgibault	Patrimoine végétal.	Préserver tant que bon état sanitaire
38	Bosquet	Boisgibault	Patrimoine végétal.	Préserver tant que bon état sanitaire
39	Haie	La Roche	Marque la limite avec la zone agricole.	Conserver ou replanter.
40	Haie	La Charbonnière	Accompagne le chemin rural.	Préserver tant que bon état sanitaire
41	Bois	La Charbonnière	Patrimoine végétal.	Préserver tant que bon état sanitaire
42	Végétation	Les Petites Gâtines	Ecran végétal isolant les habitations de la future zone d'activités.	Préserver ou replanter.

• **LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23**

Les documents graphiques du règlement ont identifié et localisé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme des éléments de paysage, des sites et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

A	Sous-trame prairie-bocage
B	Réservoir biologique Prairie bocage
C	Forêt alluviale et milieux humides associés
D	Réservoir biologique forêt
E	Sous-trame prairie-bocage humide
F	Sous-trame prairie-bocage humide
G	Sous-trame prairie-bocage humide
H	Réservoir biologique zones humides
I	Sous-trame prairie-bocage
J	Réservoir biologique forêt
K	Réservoir biologique zones humides
L	Réservoir biologique zones humides
M	Réservoir biologique zones humides

Les constructions, installations, aménagements au sein de la Trame Verte et Bleue, peuvent être autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de la continuité écologique concernée par leur nature, situation ou dimension. Notamment, pour les parcelles considérées comme zone humide :

- En aucun cas les parcelles ne pourront être drainées et les remblais seront proscrits en dehors du terrain d'assise des bâtiments.
- Toutes les eaux générées par l'imperméabilisation devront être dirigées en surface pour une infiltration par des techniques alternatives de type « noue végétalisée » afin de limiter l'incidence des constructions aux zones artificialisées.
- Toute réduction des fonctionnalités d'une zone humide donnera lieu aux compensations prévues en application de la méthodologie nationale relative à l'évaluation de leurs fonctionnalités.

• **LES EMPLACEMENTS RESERVES :**

Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 151-41 du code de l'Urbanisme) figurent sur le plan de zonage. Les constructions y sont interdites à l'exception d'une construction à titre précaire conformément à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme.

Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme : le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti peut exiger de la collectivité au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

N°	Localisation	Objet de la réserve	Parcelles	Bénéficiaires
1	Les Petites Gâtines	Elargissement de la voie d'accès et haie	90, 39 à 42, 45 à 46, 49 à 53	Communauté de communes Loire, Nohain et vignobles
2	Les Petites Gâtines	Réalisation d'une voie de desserte interne	40 à 42, 45	Communauté de communes Loire, Nohain et vignobles
3	Le bourg	Réalisation d'une liaison piétonne	1 020, 1 021	Commune de Tracy-sur-Loire

- **LES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET DE CHANGEMENT DE DESTINATION**

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole A ou en zone naturelle N sont repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-11-2^{ème} du Code de l'Urbanisme. Lors de l'instruction des permis de construire, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

ARTICLE 13 – APPLICATION DE LOI BARNIER (ARTICLE L.111-6 A L.111-10 DU CODE DE L'URBANISME) :

L'autoroute A 77 traverse le territoire de Tracy-sur-Loire concernées par l'application de l'article L.111-6 à L111-10.

Conformément à l'article L.111-6, « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

ARTICLE 14 – ISOLATION DES BATIMENTS DANS LES ZONES DE BRUIT

Les constructions à usage d'habitation, sanitaire, scolaire ou hôtelier, lorsqu'elles sont situées dans les zones de nuisances de bruit sont autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE 15 – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION

Le territoire de Tracy-sur-Loire est couvert par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 août 2002 qui figure en annexe du PLU dans la partie Servitudes d'Utilité Publique. Une révision est en cours d'élaboration.

Le plan de zonage fait aussi figurer Les secteurs couverts par Le plan de prévention des risques d'Inondation où l'existence de risques naturels justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations selon l'article R151-31 et R151-34 du code de l'urbanisme, selon le tracé des zones inondables du PPRI approuvé le 14 août 2002 jusqu'à l'approbation de sa révision.

Sur l'ensemble du territoire couvert par le PPRI, il convient de respecter le règlement du PPRI opposable en sus du règlement du PLU, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose alors au projet.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE U

Extrait du rapport de présentation :

La zone U comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur Ua correspondant au centre ancien dense à Boisgibault,
- Le secteur Ub correspondant au reste de Boisgibault et aux hameaux, au tissu plus lâche.
- Le secteur Ue correspondant au site des Carrières.
- Le secteur Ues correspondant au site de l'aire de services de l'A 77.

Rappel :

Les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation en vigueur s'applique sur les secteurs inondables identifiés par le PPRI.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

I – Ne sont interdites que les occupations du sol suivantes :

- a - L'ouverture de carrières sur les secteurs Ua, Ub et Ues ;
- b - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et matériaux divers et de déchets sur les secteurs Ua, Ub et Ues ;
- c - Les constructions et aménagements à usage forestier ;
- d - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravaning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.
- e - Les installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE U 2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Sont autorisées les constructions suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées :

- Dans les secteurs Ua et Ub :

Les constructions et aménagements à usage commercial, artisanal, industriel, de bureau et de services sont autorisées à condition :

- qu'il ne génère pas de dangers ou de nuisances pour le voisinage,
- que les installations nouvelles soient compatibles avec le site environnant par leur volume ou leur aspect extérieur.

- Dans les secteurs Ue et Ues :

a - Les constructions à usage d'activités de commerce et de service, d'artisanat et d'activités industrielles, d'entrepôt et de bureau à condition d'être compatibles avec les activités existantes sur la zone.

b - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir,
- d'être compatible avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine,
- qu'elles n'entraînent aucune nuisance grave pour le voisinage,
- qu'elles s'intègrent parfaitement dans le site aussi bien au niveau de l'aspect que de la volumétrie.

c - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées aux seules personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone.

ARTICLE U 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Au moins une construction principale doit implanter sa façade principale soit :
- **Dans le secteur Ua, :**
 - o Entre l'alignement et 6 mètres des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
 - o suivant le retrait d'une construction voisine.
 - **Dans les secteurs Ub et Ue:**
 - o A au moins 6 mètres des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
 - o suivant le retrait d'une construction voisine,
 - **Dans le secteur Ues :**
 - o Selon les nécessités techniques.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
- o Annexes et terrasses non couvertes (implantation libre).
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - o Une construction voisine implantée suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - o La situation à l'angle de deux voies (la règle ne s'impose que par rapport à une des voies).
 - o Un mur d'une hauteur minimale d'1,5 mètre déjà implanté suivant le retrait défini.
 - o Raisons de sécurité (visibilité, circulation, lutte contre l'incendie...).
 - o L'aménagement en façade d'un parking accueillant du public lors de l'implantation d'une activité commerciale, artisanale, industrielle ou de service. Dans ce cas les constructions peuvent avoir un recul différent.

ARTICLE U 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
- o Bâtiments annexes et de terrasses non couvertes.
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - o D'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 40 m².

ARTICLE U 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère dans les secteurs Ua et Ub et 12 mètres dans le secteur Ue et Ues.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de :
- o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante ayant une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.
 - o Eléments techniques nécessaires à la construction.
 - o Une construction voisine d'une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.

ARTICLE U 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U 8 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Des dispositions différentes des règles énoncées dans cet article sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale élaboré, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage dans lequel ils s'insèrent.

- **Pour les secteurs Ua et Ub**

I – GENERALITES

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), énergies renouvelables, capteurs solaires...
- a - Les constructions, les extensions de bâtiments, les réalisations d'ouvrages, d'installations et de clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
 - b - Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants.
 - c - Les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.
 - d - Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles ne dénaturent pas la construction existante, tant par leur aspect que par leur volume.
 - e - Les coffrets techniques doivent être les plus discrets possible. Ils doivent être intégrés dans les constructions ou dans les murs de clôture, en retrait, pas au nu du mur), ou encore dans une haie de clôture. En l'absence de clôture, les coffrets techniques doivent être masqués (par des végétaux, un caillebotis, etc.) tout en les laissant accessibles.
 - f - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site (volume simple, teinte sombre uniforme...).

II - TOITURES

1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Pour les constructions anciennes traditionnelles et constructions pavillonnaires dites « traditionnelles », les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile de terre cuite (nuance vieille tuile).
- b - Les toitures-terrasses sont autorisées.
- c - Les couvertures en verres sont autorisées pour les vérandas et autres volumes vitrés.

2 - Pour les constructions agricoles et viticoles

- a - La pente, le nombre de toiture et les matériaux de toiture sont non réglementés.
- b - Les toitures seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site.
- c - En cas de réhabilitation d'un bâtiment ancien traditionnel, on respectera les caractéristiques du bâtiment.

3 - Pour les autres constructions (à usage d'activités, de loisirs...)

- a - La pente, le nombre de toiture et les matériaux de toiture sont non réglementés.
- b - La couleur des matériaux de couverture sera en harmonie avec le site et la couverture des autres bâtiments environnants.

III - FAÇADES

1 – Généralités

- Matériaux et couleurs des façades

- a - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits ou masqués.
- b - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire). Leur couleur sera de ton pierre à ton beige ocré, terre. Les couleurs vives sont interdites.

- Menuiseries, ferronneries, bardage

- a - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, traités aux sels métalliques, à l'huile de lin ou laissés bruts de manière à respecter la couleur naturelle du bois et son vieillissement, (laissés à griser dans le temps).
- b - Tous les éléments traditionnellement réalisés en bois (menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes, poteaux, avant-toit, structure visible, façades des cabanes...) et les ferronneries doivent être peints.
- c - Les peintures des menuiseries, des ferronneries et des bardages doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir des peintures mates dans des tons adoucis par du beige ou du gris (gris vert, gris bleuté, gris-beige...) ou des peintures à l'ocre (ocre-rouge, sang de bœuf, jaune terre de Sienna...). Les couleurs vives sont interdites.

2 - Réhabilitation de constructions anciennes traditionnelles

- Matériaux et couleurs des façades

- a - On maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre-brun par exemple...)
- b - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti traditionnel et les constructions avoisinantes.
- c - Le ravalement doit permettre de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînage, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...).

- Percements des façades

- a - Sur les bâtiments anciens traditionnels, la forme des ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, autres percements...) doit être conservée pour préserver l'aspect du bâtiment. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.
- b - Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents et les enduits doivent être arrêtés régulièrement sur leurs pourtours, sans surépaisseur. Les nouveaux percements seront traités à l'identique des percements anciens et on respectera le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.

- Menuiseries, ferronneries, bardage

- a - Les volets roulants sont à éviter sur les constructions anciennes traditionnelles, en particulier sur les façades visibles.
- b - Les coffres des volets automatiques ne doivent être ni apparents ni saillants sous linteaux. Ils peuvent être placés à l'intérieur ou être masqués par un bandeau (lambrequin).

V - CLOTURES

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés ou rebâti si nécessaire à l'identique, en particulier s'ils ont été repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de

fermeture (ne pas laisser de murs effondrés...).

- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- c - Si un grillage est utilisé (seul ou en rehausse d'un mur), il sera le plus discret possible et agrémenté d'une haie d'essences locales diverses ou de plantes grimpantes).
- d - Les murs ou murets doivent être traités comme la façade de la construction principale.
- e - Les couleurs vives sont interdits pour les enduits et les peintures.

- **Pour le secteur Ue et Ues**

I – GENERALITES

Les constructions doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des constructions voisines. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.

II – TOITURES

Non réglementées.

III – FAÇADES

- a - Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- b - La couleur des façades sera de ton pierre à ton beige ocré, terre. Les couleurs vives sont interdites.
- c - Pour les menuiseries, les couleurs vives sont interdites.
- d - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, traités aux sels métalliques, à l'huile de lin ou laissés bruts de manière à respecter la couleur naturelle du bois et son vieillissement, (laissés à griser dans le temps).
- e - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits ou masqués.

IV – CLOTURE

- a - Si un grillage est utilisé (seul ou en rehausse d'un mur), il sera le plus discret possible et agrémenté d'une haie d'essences locales diverses ou de plantes grimpantes).
- b - Les couleurs vives sont interdits pour les enduits et les peintures.
- c - Dans le cas où une limite de parcelle de la zone correspond à une limite de zone A ou N, la clôture sera constituée d'une haie doublée éventuellement d'un dispositif à claire-voie le plus discret possible et placé sur l'intérieur de la propriété.

ARTICLE U 9 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes ou mentionnées ci-dessous.
- b - Les haies seront composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles.
- c - Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.
- d - Les surfaces imperméabilisées ne doivent pas occuper plus de 40% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE U 10 – STATIONNEMENT

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

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE U 11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I – Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.
- c - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- d - L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

II – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles desservent ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE U 12 – DESSERTE PAR RESEAUX

I – Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

II – Assainissement

1 -Eaux usées

Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

2 - Eaux pluviales

- a - La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention.
- b - Seul le surplus en cas de fortes pluies sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial, s'il existe.
- c - Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans une citerne et utilisées pour l'arrosage ou un usage sanitaire.

3 – Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE II - ZONE 1AUE

Zone à urbaniser à vocation d'activités correspondant aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ou les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- a - Les constructions et aménagements à vocation agricole et forestière ;
- b - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravanning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.
- c - Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article 1AUE2.

ARTICLE 1AUE 2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Les constructions suivantes sont autorisées sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation et de remplir les conditions énoncées :

- a - Les constructions à usage d'activités de commerce et de service, d'artisanat et d'activités industrielles, d'entrepôt et de bureau à condition de ne pas générer de danger et de nuisances excessives pour la zone bâtie à proximité.
- b - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir,
 - d'être compatible avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine,
 - qu'elles n'entraînent aucune nuisance grave pour le voisinage,
 - qu'elles s'intègrent parfaitement dans le site aussi bien au niveau de l'aspect que de la volumétrie.
- c - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées aux seules personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone.

ARTICLE 1AUE 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUE 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

ARTICLE 1AU E 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o Bâtiments annexes et de terrasses non couvertes.
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - o D'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 40 m².

ARTICLE 1AU E 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage ou à l'acrotère.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de :
 - o L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante ayant une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.
 - o Equipements d'intérêt collectif et services publics
 - o Eléments techniques nécessaires à la construction.

ARTICLE 1AU E 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU E 8 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Des dispositions différentes des règles énoncées dans cet article sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale élaboré, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.

I – Généralités

Les constructions doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des constructions voisines. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.

II – Toitures

Non réglementées.

III – Façades

- a - Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- b - La couleur des façades sera de ton pierre à ton beige ocré, terre. Les couleurs vives sont interdites.
- c - Pour les menuiseries, les couleurs vives sont interdites.
- d - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, traités aux sels métalliques, à l'huile de lin ou laissés bruts de manière à respecter la couleur naturelle du bois et son vieillissement, (laissés à griser dans le temps).

IV – Clôture

- a - Si un grillage est utilisé (seul ou en rehausse d'un mur), il sera le plus discret possible et agrémenté d'une haie d'essences locales diverses ou de plantes grimpantes).
- b - Les couleurs vives sont interdits pour les enduits et les peintures.
- c - Dans le cas où une limite de parcelle de la zone correspond à une limite de zone A ou N, la clôture sera constituée d'une haie doublée éventuellement d'un dispositif à claire-voie placé sur l'intérieur de la propriété.

ARTICLE 1AU E 9 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes ou mentionnées ci-dessous.

- b - Les haies seront composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies traditionnelles.
- c - Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'au moins 1 arbre pour 2 emplacements.

ARTICLE 1AUJ 10 – STATIONNEMENT

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

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUJ 11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I – Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.
- c - L'accès direct sur route départementale n'est pas autorisé.

II – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AUJ 12 – DESSERTE PAR RESEAUX

I – Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

II – Assainissement

1 -Eaux usées

Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif si ce dernier est créé.

2 - Eaux pluviales

- a - La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques (bassins de rétention...) ou de traitement.
- b - Seul le surplus en cas de fortes pluies sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial, s'il existe.
- c - Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans une citerne et utilisées pour l'arrosage ou un usage sanitaire.

3 – Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

CHAPITRE I - ZONE 2AU

Extrait du rapport de présentation :

Zones à urbaniser correspondant aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 2AU 1 – USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS

Est interdite toute construction autre que les constructions et installations nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 8 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les haies seront composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles.

ARTICLE 2AU 10 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AU 11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU 12 – DESSERTE PAR RESEAUX

I – Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

II – Assainissement

1 -Eaux usées

Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

2 - Eaux pluviales

- a - La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention.
- b - Seul le surplus en cas de fortes pluies sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial, s'il existe.
- c - Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans une citerne et utilisées pour l'arrosage ou un usage sanitaire.

3 – Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

CHAPITRE II - ZONE A

Extrait du rapport de présentation :

La zone agricole A comprend les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Rappel :

Les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation en vigueur s'applique sur les secteurs inondables identifiés par le PPRI.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales et à l'article A 2.

ARTICLE A 2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Sont autorisées les constructions suivantes sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole et de remplir les conditions énoncées :

- a - Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition qu'elles ne puissent financièrement et techniquement pas être implantées en dehors de la zone dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- b - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les installations classées pour la protection de l'environnement) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- c - Les locaux destinés à une activité accessoire de l'activité principale d'exploitation (locaux de commercialisation et de transformation de la production par exemple).
- d - Les constructions à usage d'habitation principale de toute personne dont la présence permanente est nécessaire sur l'exploitation et les locaux annexes de cette habitation (garage, abri de jardin...) à condition d'être implantées à proximité immédiate de l'exploitation.
- e - Les bâtiments désignés au plan de zonage qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- f - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent document d'urbanisme et la construction de leurs annexes suivant les conditions suivantes :
 - o Zone d'implantation : les annexes ne pourront pas être éloignées de plus de 50 m de la construction principale.
 - o Conditions de hauteur : l'extension d'une construction à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur au faîtage de la construction existante et les annexes ne peuvent dépasser 5 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.
 - o Condition d'emprise : l'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de la surface de plancher de 30% ou 30 m², en choisissant la solution la plus favorable et l'emprise au sol des annexes est limitée à 30 m². (La surface de plancher de référence est celle à la date d'approbation du PLU).
 - o Condition de densité : les différentes constructions à usage d'habitation ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière et le nombre d'annexes est limitée à 3.

ARTICLE A 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions doivent s’implanter à au moins 6 mètres de l’alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o Annexes et terrasses non couvertes.
 - o Nécessité technique pour un bâtiment agricole.
 - o L’aménagement, l’extension ou la reconstruction d’une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - o Une construction voisine implantée en retrait, en reprenant le même retrait.
 - o Raisons de sécurité (visibilité, circulation, lutte contre l’incendie...).

ARTICLE A 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions doivent s’implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o Bâtiments annexes et de terrasses non couvertes.
 - o L’aménagement, l’extension ou la reconstruction d’une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - o D’une construction d’une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d’une emprise inférieure à 40 m².

ARTICLE A 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur des constructions à usage agricole n’est pas réglementée.
- b - La hauteur maximale des constructions à usage autre qu’agricole est fixée à 9 mètres au faitage ou 7 mètres à l’acrotère.
- c - L’extension d’une construction à usage d’habitation ne dépassera pas la hauteur au faitage de la construction existante et les annexes ne peuvent dépasser 5 mètres au faitage ou 4 mètres à l’acrotère en cas de toiture-terrasse.
- d - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de :
 - o L’aménagement, l’extension ou la reconstruction d’une construction existante ayant une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.
 - o Eléments techniques nécessaires à la construction.
 - o Une construction voisine d’une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.

ARTICLE A 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- a - L’emprise au sol de l’ensemble des constructions à usage autre qu’agricole ne doit pas excéder 30% de la superficie de l’unité foncière.
- b - L’extension des bâtiments d’habitation existants est limitée à une augmentation de la surface de plancher de 30% ou 30 m², en choisissant la solution la plus favorable.

ARTICLE A 8 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Des dispositions différentes des règles énoncées dans cet article sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale élaboré, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage dans lequel ils s'insèrent.

I – GENERALITES

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), énergies renouvelables, capteurs solaires...
- a - Les constructions, les extensions de bâtiments, les réalisations d'ouvrages, d'installations et de clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
 - b - Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants.
 - c - Les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.
 - d - Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles ne dénaturent pas la construction existante, tant par leur aspect que par leur volume.
 - e - Les coffrets techniques doivent être les plus discrets possible. Ils doivent être intégrés dans les constructions ou dans les murs de clôture, en retrait, pas au nu du mur), ou encore dans une haie de clôture. En l'absence de clôture, les coffrets techniques doivent être masqués (par des végétaux, un caillebotis, etc.) tout en les laissant accessibles.
 - f - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site (volume simple, teinte sombre uniforme...).

II - TOITURES

1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Pour les constructions anciennes traditionnelles et constructions pavillonnaires dites « traditionnelles », les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile de terre cuite (nuance vieille tuile).
- b - Les toitures-terrasses sont autorisées.
- c - Les couvertures en verres sont autorisées pour les vérandas et autres volumes vitrés.

2 - Pour les constructions agricoles et viticoles

- a - La pente, le nombre de toiture et les matériaux de toiture sont non réglementés.
- b - Les toitures seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site.
- c - En cas de réhabilitation d'un bâtiment ancien traditionnel, on respectera les caractéristiques du bâtiment.

IV - FAÇADES

1 – Généralités

- Matériaux et couleurs des façades

- a - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits ou masqués.

b - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux). Leur couleur sera de ton pierre à ton beige ocré, terre. Les couleurs vives sont interdites.

- Menuiseries, ferronneries, bardage

a - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, traités aux sels métalliques, à l'huile de lin ou laissés bruts de manière à respecter la couleur naturelle du bois et son vieillissement, (laissés à griser dans le temps).

b - Tous les éléments traditionnellement réalisés en bois (menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes, poteaux, avant-toit, structure visible, façades des cabanes...) et les ferronneries doivent être peints.

c - Les peintures des menuiseries, des ferronneries et des bardages doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir des peintures mates dans des tons adoucis par du beige ou du gris (gris vert, gris bleuté, gris-beige...) ou des peintures à l'ocre (ocre-rouge, sang de bœuf, jaune terre de Siène...). Les couleurs vives sont interdites.

2 - Réhabilitation de constructions anciennes traditionnelles à usage d'habitation

- Matériaux et couleurs des façades

a - On maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre-brun...)

b - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti traditionnel et les constructions avoisinantes.

c - Le ravalement doit permettre de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînage, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...).

- Percements des façades

a - Sur les bâtiments anciens traditionnels, la forme des ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, autres percements...) doit être conservée pour préserver l'aspect du bâtiment. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.

b - Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents et les enduits doivent être arrêtés régulièrement sur leurs pourtours, sans surépaisseur. Les nouveaux percements seront traités à l'identique des percements anciens et on respectera le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.

- Menuiseries, ferronneries, bardage

a - Les volets roulants sont à éviter sur les constructions anciennes traditionnelles, en particulier sur les façades visibles.

b - Les coffres des volets automatiques ne doivent être ni apparents ni saillants sous linteaux. Ils peuvent être placés à l'intérieur ou être masqués par un bandeau (lambrequin).

V - CLOTURES

a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés ou rebâti si nécessaire à l'identique, en particulier s'ils ont été repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture (ne pas laisser de murs effondrés...).

b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.

c - Si un grillage est utilisé (seul ou en rehausse d'un mur), il sera le plus discret possible et agrémenté d'une haie d'essences locales diverses ou de plantes grimpantes).

d - Les murs ou murets doivent être traités comme la façade de la construction principale.

e - Les couleurs vives sont interdits pour les enduits et les peintures.

ARTICLE A 9 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les haies seront composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles.

ARTICLE A 10 – STATIONNEMENT

- a - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- b - Une place de stationnement hors voie publique est imposée pour toute construction d'habitation nouvelle. Cette obligation n'est pas applicable aux extensions si l'affectation de la construction reste inchangée et s'il n'y a pas de création de logement supplémentaire.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I – Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.

II – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 12 – DESSERTE PAR RESEAUX

I – Eau potable

- a - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.
- b - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur et après déclaration à l'autorité sanitaire.
- c - Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

II – Assainissement

1 -Eaux usées

Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

2 - Eaux pluviales

- a - La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention.
- b - Seul le surplus en cas de fortes pluies sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial, s'il existe.
- c - Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans une citerne et utilisées pour l'arrosage ou un usage sanitaire.

3 – Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

CHAPITRE III - ZONE N

Extrait du rapport de présentation :

La zone naturelle N comprend les secteurs de la commune protégés en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; de leur caractère d'espaces naturels. Il inclut plusieurs secteurs :

- le secteur Npe où les éléments techniques nécessaires à la production d'électricité sont autorisés, y compris au sol.
- Le secteur Np, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées où seules sont autorisées l'extension et la construction d'annexes des constructions existantes, pour préserver l'aspect patrimonial.
- Le secteur Nn, englobant les secteurs sensibles du territoire communal.

Rappel :

Les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation en vigueur s'applique sur les secteurs inondables identifiés par le PPRI.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdites toutes les occupations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales et à l'article N 2.

2 – Dans le secteur Nn, toute construction est interdite.

ARTICLE N 2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

1 – Sont autorisées les constructions suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de remplir les conditions énoncées :

- a - Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition qu'elles ne puissent pas être implantées en dehors de la zone dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- b - L'extension des bâtiments agricoles et les nouvelles constructions liées à un siège d'exploitation agricole existant ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation à condition d'être implantées à proximité.
- c - Les bâtiments désignés au plan de zonage qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2 – Sont aussi autorisées dans la zone N proprement dite sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de remplir les conditions énoncées :

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent document d'urbanisme et la construction de leurs annexes suivant les conditions suivantes :

- o Zone d'implantation : les annexes ne pourront pas être éloignées de plus de 50 m de la construction principale.
- o Conditions de hauteur : l'extension d'une construction à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur au faîtage de la construction existante et les annexes ne peuvent dépasser 5 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.
- o Condition d'emprise : l'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de la surface de plancher de 30% ou 30 m², en choisissant la solution la plus favorable et l'emprise au sol des annexes est limitée à 30 m². (La surface de plancher de référence est celle à la date d'approbation du PLU).

- Condition de densité : les différentes constructions à usage d'habitation ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière et le nombre d'annexes est limitée à 3.

3 – Dans le secteur Np, sont aussi autorisées les constructions suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de remplir les conditions énoncées :

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent document d'urbanisme et la construction de leurs annexes à condition que les différentes constructions à usage d'habitation n'occupent pas une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.

4 – Dans le secteur Npe est autorisée :

L'installation de centrales photovoltaïques notamment au sol à condition d'assurer leur insertion dans le site.

ARTICLE N 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - Annexes et terrasses non couvertes.
 - L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - Une construction voisine implantée en retrait, en reprenant le même retrait
 - Raisons de sécurité (visibilité, circulation, lutte contre l'incendie...).

ARTICLE N 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - Bâtiments annexes et de terrasses non couvertes.
 - L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante suivant un retrait différent, en reprenant le même retrait.
 - D'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres et d'une emprise inférieure à 40 m².

ARTICLE N 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - L'extension d'une construction à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur au faîtage de la construction existante et les annexes ne peuvent dépasser 5 mètres au faitage ou 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de :
 - L'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'une construction existante ayant une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.
 - Eléments techniques nécessaires à la construction.
 - Une construction voisine d'une hauteur supérieure, en reprenant la même hauteur.

ARTICLE N 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- a - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.
- b - L'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de la surface de plancher de 30% ou 30 m², en choisissant la solution la plus favorable.

ARTICLE N 8 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Des dispositions différentes des règles énoncées dans cet article sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale élaboré, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage dans lequel ils s'insèrent.

I – GENERALITES

RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), énergies renouvelables, capteurs solaires...
- a - Les constructions, les extensions de bâtiments, les réalisations d'ouvrages, d'installations et de clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
 - b - Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants.
 - c - Les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.
 - d - Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles ne dénaturent pas la construction existante, tant par leur aspect que par leur volume.
 - e - Les coffrets techniques doivent être les plus discrets possible. Ils doivent être intégrés dans les constructions ou dans les murs de clôture, en retrait, pas au nu du mur), ou encore dans une haie de clôture. En l'absence de clôture, les coffrets techniques doivent être masqués (par des végétaux, un caillebotis, etc.) tout en les laissant accessibles.
 - f - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site (volume simple, teinte sombre uniforme...).

II - TOITURES

1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Pour les constructions anciennes traditionnelles et constructions pavillonnaires dites « traditionnelles », les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile de terre cuite (nuance vieille tuile).
- b - Les toitures-terrasses sont autorisées.
- c - Les couvertures en verres sont autorisées pour les vérandas et autres volumes vitrés.

2 - Pour les constructions agricoles et viticoles

- a - La pente, le nombre de toiture et les matériaux de toiture sont non réglementés.
- b - Les toitures seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site.

c - En cas de réhabilitation d'un bâtiment ancien traditionnel, on respectera les caractéristiques du bâtiment.

III - FAÇADES

1 – Généralités

- Matériaux et couleurs des façades

- a - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits ou masqués.
- b - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux). Leur couleur sera de ton pierre à ton beige ocré, terre. Les couleurs vives sont interdites.

- Menuiseries, ferronneries, bardage

- a - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, traités aux sels métalliques, à l'huile de lin ou laissés bruts de manière à respecter la couleur naturelle du bois et son vieillissement, (laissés à griser dans le temps).
- b - Tous les éléments traditionnellement réalisés en bois (menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes, poteaux, avant-toit, structure visible, façades des cabanes...) et les ferronneries doivent être peints.
- c - Les peintures des menuiseries, des ferronneries et des bardages doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir des peintures mates dans des tons adoucis par du beige ou du gris (gris vert, gris bleuté, gris-beige...) ou des peintures à l'ocre (ocre-rouge, sang de bœuf, jaune terre de Siène...). Les couleurs vives sont interdites.

2 - Réhabilitation de constructions anciennes traditionnelles à usage d'habitation

- Matériaux et couleurs des façades

- a - On maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre-brun par exemple...)
- b - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti traditionnel et les constructions avoisinantes.
- c - Le ravalement doit permettre de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînage, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...).

- Percements des façades

- a - Sur les bâtiments anciens traditionnels, la forme des ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, autres percements...) doit être conservée pour préserver l'aspect du bâtiment. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.
- b - Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents et les enduits doivent être arrêtés régulièrement sur leurs pourtours, sans surépaisseur. Les nouveaux percements seront traités à l'identique des percements anciens et on respectera le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.

- Menuiseries, ferronneries, bardage

- a - Les volets roulants sont à éviter sur les constructions anciennes traditionnelles, en particulier sur les façades visibles.
- b - Les coffres des volets automatiques ne doivent être ni apparents ni saillants sous linteaux. Ils peuvent être placés à l'intérieur ou être masqués par un bandeau (lambrequin).

V - CLOTURES

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés ou rebâti si nécessaire à l'identique, en particulier s'ils ont été repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture (ne pas laisser de murs effondrés...).
- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.

- c - Si un grillage est utilisé (seul ou en rehausse d'un mur), il sera le plus discret possible et agrémenté d'une haie d'essences locales diverses ou de plantes grimpantes).
- d - Les murs ou murets doivent être traités comme la façade de la construction principale.
- e - Les couleurs vives sont interdits pour les enduits et les peintures.

ARTICLE N 9 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les haies seront composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles.

ARTICLE N 10 – STATIONNEMENT

Non règlementé.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I – Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.

II – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 12 – DESSERTE PAR RESEAUX

I – Eau potable

- a - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.
- b - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur et après déclaration à l'autorité sanitaire.
- c - Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

II – Assainissement

1 -Eaux usées

Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

2 - Eaux pluviales

- a - La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention.
- b - Seul le surplus en cas de fortes pluies sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial, s'il existe.
- c - Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans une citerne et utilisées pour l'arrosage ou un usage sanitaire.

3 – Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

V - ANNEXES

Définitions du lexique national d'urbanisme

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.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à 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.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

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.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Conseil sur les haies

AVANTAGES DE LA HAIE CHAMPETRE :

Une haie champêtre est constituée d'une association d'arbres et d'arbustes locaux, avec une dominante de feuillus, caducs pour la plupart, quelques-uns persistants. Elle forme une clôture vivante, changeant de teintes selon les saisons, et formant une parfaite transition avec le milieu naturel.

A l'inverse, les haies plantées de thuyas, cyprès, cupressus ou de lauriers-palmes, tous étrangers au paysage local, forment des rangées uniformes et invariables. Ainsi, le paysage naturel perd peu à peu son caractère.

CHOIX DES ESSENCES LOCALES

La composition végétale de la haie ne varie pas en fonction de sa taille ; qu'elle soit basse, libre, brise-vent ou bande boisée, elle contient presque toujours des arbres et des arbustes.

Les arbres (charmes, hêtres, chênes, érables champêtres...) forment l'armature de la haie et lui donnent une certaine solidité. Les arbustes apportent l'agrément de leur floraison ou de leurs fruits à différentes périodes de l'année.

- Arbustes épineux :
Houx (Hex aquifolium)
- Arbustes persistants :
Troène commun (Ligustrum vulgare)
- Arbustes à fleurs et/ou à fruits décoratifs :
Viorne lantane (Viburnum lantana) (floraison blanche au printemps)
Cornouiller mâle (Cornus mas) (floraison jaune au début du printemps)
- Arbres :
Charme commun (Carpinus betulus)
Chêne pédonculé (Quercus robur)
Chêne sessile (Quercus petraea)
- Arbustes non persistants :
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
Fusain d'Europe (Euonymus europeae)
- Arbustes à baies comestibles :
Groseillier à maquereau (Ribes uva-crispa)
Noisetier
- Erable champêtre (Acer campestre)
Hêtre (Fagus sylvatica)
Saule sp. (Salix sp.)