

REGLEMENT - Document pour Arrêt -

COMMUNE DE SAINT JULIEN EN SAINT ALBAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement



Les dispositions générales

CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint Julien en Saint Alban.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Calcul de la hauteur :

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

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

Les accès et la sécurité:

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Définition de l'emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des toitures des bâtiments générant de la surface de plancher.

Le stationnement des véhicules :

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

La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement est de 12.5 m² par véhicule.

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

- 1 place de stationnement jusqu'à 30 m² de Surface de plancher
- 2 places de stationnement entre 31 et 150 m² de Surface de plancher
- Au delà de 150 m² de Surface de plancher :
 - + 1 place supplémentaire par tranche de 60 m² de Surface de plancher

Article L151-19 du code de l'urbanisme :

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

La commune a identifié au lieu-dit Espinets, le parc arboré de l'usine Payen ainsi que son mur d'enceinte, point de repère de l'entrée de bourg et participant avec les bâtiments à la qualité paysagère de la commune.

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

Doivent obligatoirement être précédés d'une déclaration préalable :

Les travaux ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, à savoir les arbres composant le parc ainsi que son mur d'enceinte.

Zone UA

Il s'agit de zones à caractère d'habitat dense (centre bourg et hameaux) où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu.

On distingue deux sous-secteurs :

- UAp, qui correspond aux hameaux traditionnels, où l'unité architecturale doit être préservée.
- UAc qui correspond à un périmètre commercial qui doit garder sa vocation commerciale aux RDC suivant l'article L-151-16 du code de l'urbanisme.

La zone UA est concernée partiellement par la zone inondable de l'Ouvèze (PPRi) et par l'application de la Loi Barnier (art L111-6 du code de l'urbanisme).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à destination industrielle, agricole et forestière et les entrepôts.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Tous types de dépôts.

Les campings et les parcs résidentiels de loisirs.

Pour le secteur UAc :

Les destinations suivantes décrites à l'article R 151-27 du code de l'urbanisme:

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

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

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

Pour le secteur UAc :

Les destinations suivantes décrites à l'article R 151-27 du code de l'urbanisme:

- Commerce et activités de service
- Equipements d'intérêt collectif et services publics

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UA 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

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

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

Si le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

Article UA 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

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

Pour les bâtiments édifiés dans une bande de 15m, comptée à partir de l'alignement actuel ou futur, une facade au moins doit être implantée à l'alignement.

Toutefois :

Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement peuvent être autorisés.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 0 à 15 m, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement des ouvrages.

Article UA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 m.

REGLEMENT - Document pour Arrêt -

Article UA 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA 10 - Hauteur

La hauteur est limitée à 9 mètres.

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

Pour le secteur UAc :

La hauteur des constructions est limitée à la hauteur existante.

Article UA 11 - Aspect extérieur

Pour les zones UA (y compris le secteur UAp) :

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

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site,
- La couleur des façades doit respecter le nuancier présenté en annexe du présent règlement.

Aspect extérieur :

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

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures.

Adaptation au terrain :

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : Les terrassements ne sont admis que lorsque le projet de construction est correctement adapté au terrain.

En cas de mouvement de terre, les dispositions seront prises pour éviter l'érosion et le ruissellement.

Couvertures :

Dans le cas d'une couverture en tuiles, les couleurs sombres (noir, anthracite...) sont interdites.

Les clôtures :

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

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

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

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

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

En bordure des emprises publiques, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,60 mètre.

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

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

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

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

REGLEMENT - Document pour Arrêt -

Pour le secteur UAp uniquement :

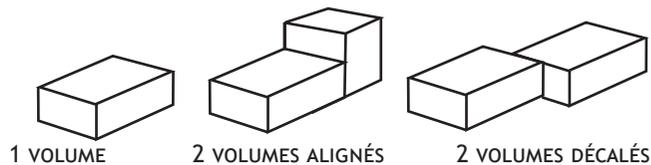
- Aspect extérieur :

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

- Volumétrie :

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

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

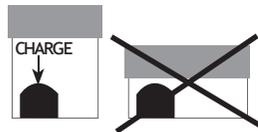


- Couvertures :

Les toitures à 3 ou 4 pentes ne sont autorisées que sur les volumes en R+1.

- Percements :

Les cintres ou arcs «non porteurs» sont interdits.
Les alignements verticaux doivent être respectés.



Article UA 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les réhabilitations de bâtiments existants.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour huit emplacements.

Les haies vives doivent être composées d'essences locales. Les haies monospécifiques sont interdites.

Zone UB

Il s'agit des zones équipées de moyenne à faible densité à vocation principalement résidentielle de Saint Julien en Saint Alban.

Elles sont destinées à accueillir des constructions en ordre continu ou discontinu.

La zone UB est concernée partiellement par la zone inondable de l'Ouvèze (PPRi) et par l'application de la Loi Barnier (art L111-6 du code de l'urbanisme).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à destination industrielle, agricole et les entrepôts.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Tous types de dépôts.

Les campings.

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

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UB 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

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

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

Si le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

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

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

Article UB 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction nouvelle doit être édifée à :

Pour les routes départementales : 12.5 mètres au moins de l'axe de la voie.

Pour les voies communales : 5 mètres au moins de l'axe de la voie.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement des ouvrages.

Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 m.

REGLEMENT - Document pour Arrêt -Article UB 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UB 10 - Hauteur

La hauteur est limitée à 7 mètres.

Pour les constructions édifiées en limite séparative, la hauteur est limitée à 3,5 mètres sur une profondeur de 3 mètres par rapport à la limite séparative. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions existantes.

Article UB 11 - Aspect extérieur

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

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site,
- La couleur des façades, hors bardage bois, doit respecter le nuancier présenté en annexe du présent règlement.

Aspect extérieur :

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit.
Le bardage bois pourra être accepté. Dans ce cas, il conservera un aspect naturel.

Orientation et ouvertures :

L'implantation des constructions et l'orientation des façades doivent être réfléchies de manière à limiter la consommation d'énergie.
Les ouvertures principales doivent permettre de favoriser les apports solaires.

Couvertures :

Dans le cas d'une couverture en tuiles, les couleurs sombres (noir, anthracite...) sont interdites.

Adaptation au terrain :

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

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

Les clôtures :

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

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

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

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

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

En bordure des emprises publiques, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,60 mètre.

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

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

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

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

REGLEMENT - Document pour Arrêt -

Article UB 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour huit emplacements.

Les haies vives doivent être composées d'essences locales.

Les haies monospécifiques sont interdites.

REGLEMENT - Document pour Arrêt -

Zone UI

Il s'agit des zones à vocation d'activités artisanales et industrielles existantes de Saint Julien en Saint Alban.

La zone UI est concernée partiellement par la zone inondable de l'Ouvèze (PPRi), par l'application de la Loi Barnier (art L111-6 du code de l'urbanisme) et par un élément patrimonial identifié (art L151-19 du code de l'urbanisme).

On distingue un secteur U1a qui correspond à un périmètre d'activités existant au lieu dit «les meuniers» et présentant actuellement un potentiel de mutation. Le périmètre pourra accueillir une plus grande diversité d'activités.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à destination «d'exploitation agricole et forestière».

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les campings et les parcs résidentiels de loisirs.

Secteur U1a : Ce secteur n'est pas concerné par l'interdiction de la destination «exploitation agricole et forestière».

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

Les constructions à destination d'habitation sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité et d'être intégrées dans le même volume bâti que le bâtiment d'activité et sous réserve que la surface de plancher pour la partie habitation ne dépasse pas 50 m².

En zone inondable (repérée sur le règlement graphique) : Application du PPRi.

Un élément patrimonial a été identifié : Parc de l'usine Payen au lieu-dit Espinets : Application de l'article 151-19 du code de l'urbanisme (voir dispositions générales)

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UI 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic.

Article UI 4 - Desserte par les réseaux

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

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Si le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

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

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

Article UI 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction nouvelle doit être édifiée à une distance minimale de :

Pour les routes départementales : 12.5 mètres au moins de l'axe de la voie.
Pour les voies communales : 5 mètres au moins de l'axe de la voie.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement des ouvrages.

Article UI 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 m.

REGLEMENT - Document pour Arrêt -Article UI 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UI 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UI 10 - Hauteur

La hauteur est limitée à 11 mètres.

Article UI 11 - Aspect extérieur

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

La publicité et les enseignes seront intégrées dans la façade (bandeau) et ne devront pas dépasser la hauteur du volume bâti.
Les climatisations, ventilations et réseaux câblés doivent être intégrés dans l'enveloppe du bâtiment.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques...) ne pourront être utilisés à nu et devront être enduits.

Les bâtiments devront par leurs matériaux et leurs couleurs rechercher l'intégration paysagère.

Couvertures :

Dans le cas d'une couverture en tuiles, les couleurs sombres (noir, anthracite...) sont interdites.

Article UI 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article UI 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements.

Zone UT

Il s'agit des zones existantes à vocation d'accueil touristique de la commune.

La zone UT est concernée partiellement par la zone inondable de l'Ouvèze (PPRi).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UT 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à destination agricole, artisanale, commerciale, industrielle, de bureaux et d'entrepôt.

Tous types de dépôts.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article UT 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de camping.

Les constructions à destination d'habitation, commerciale, de bureaux et de services à condition d'être nécessaires à l'activité touristique.

Les constructions à destination d'habitation sous réserve d'être liées et strictement nécessaires à l'activité et d'être intégrées dans le même volume bâti que le bâtiment d'activité et sous réserve que la surface de plancher pour la partie habitation ne dépasse pas 60 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UT 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic.

Article UT 4 - Desserte par les réseaux

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

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

Si le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

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

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

Article UT 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction nouvelle doit être édifiée à une distance minimale de :

Pour les routes départementales : 12.5 mètres au moins de l'axe de la voie.
Pour les voies communales : 5 mètres au moins de l'axe de la voie.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement des ouvrages.

Article UT 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 m.

Article UT 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UT 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

REGLEMENT - Document pour Arrêt -Article UT 10 - Hauteur

La hauteur est limitée à 7 mètres.

Article UT 11 - Aspect extérieur

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

Dans le cas d'une couverture en tuiles, les couleurs sombres (noir, anthracite...) sont interdites.

Les aménagements et installations des terrains de camping doivent prévoir des mesures appropriées à l'environnement et au site, à ses caractéristiques climatiques et topographiques pour :

1. Limiter l'impact visuel depuis l'extérieur :

- des hébergements tels que tentes, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et caravanes.
- des aménagements autres que les bâtiments installés sur le périmètre de l'établissement, au moyen de haies arbustives, de bandes boisées, de talus, de matériaux naturels, de constructions ou de tout autre moyen permettant d'y parvenir.

Ces mesures tiennent compte des caractéristiques de la végétation locale, et doivent aboutir, en période estivale, et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à ce que les façades des caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs ne représentent pas plus d'un tiers de ce qui est visible depuis l'extérieur du terrain.

2. Répartir les emplacements ou groupes d'emplacements au sein d'une trame paysagère, en évitant notamment tout alignement excessif des hébergements tels que caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs sur le périmètre du camping et visibles de l'extérieur.

3. Assurer l'insertion des équipements et des bâtiments par une homogénéité de mobilier urbain, de couleur, de matériaux naturels ou par tout autre moyen.

Article UT 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article UT 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements.

Zone AU

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

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

Les constructions sont admises sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble par zone AU sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

On distingue un secteur AUv, qui accueillera dans la zone définie du quartier Les Roberts, les bâtiments liés à l'activité de viticulture.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les dépôts de véhicules (de type casse automobile).

Les garages collectifs de caravanes.

Les campings et les parcs résidentiels de loisirs.

Secteur AUv : L'interdiction des constructions à destination agricole ne concerne pas le secteur AUv

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

Les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce et de bureaux, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation et de faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les constructions à destination artisanale à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage, qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation et de faire l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble.

Pour le secteur AUv : Seules les activités liées à la viticulture sont autorisées. Ceci comprend la commercialisation des produits de la vinification.

Conditions d'équipement et d'aménagement : Réalisation des équipements et aménagements définis par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article AU 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Article AU 4 - Desserte par les réseaux

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

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Article AU 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

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

Toute construction nouvelle doit être édifiée à une distance minimale de :

Pour les routes départementales : 12.5 mètres au moins de l'axe de la voie.
Pour les voies communales : 5 mètres au moins de l'axe de la voie.

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

REGLEMENT - Document pour Arrêt -

Secteur AUv :

Toute construction nouvelle doit être édifiée à une distance minimale de :

Pour les voies communales : 10 mètres au moins de l'axe de la voie.

Article AU 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 m.

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

Secteur AUv: Les bâtiments doivent s'implanter en limite séparative ou à une distance supérieure ou égale à 3 mètres.

Article AU 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article AU 10 - Hauteur

La hauteur est limitée à 8 mètres.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments existants et au secteur AUv.

Article AU 11 - Aspect extérieur

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

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site,
- La couleur des façades, hors bardage bois, doit respecter le nuancier présenté en annexe du présent règlement.
- Le bardage bois pourra être accepté. Dans ce cas, il conservera un aspect naturel.

Aspect extérieur :

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

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit.

Couvertures :

Dans le cas d'une couverture en tuiles, les couleurs sombres (noir, anthracite...) sont interdites.

Orientation et ouvertures :

L'implantation des constructions et l'orientation des façades doivent être réfléchies de manière à limiter la consommation d'énergie.

Les ouvertures principales doivent permettre de favoriser les apports solaires.

Cette disposition ne s'applique pas au secteur AUv.

Adaptation au terrain :

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

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

Cette disposition ne s'applique pas au secteur AUv.

Les clôtures :

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

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

REGLEMENT - Document pour Arrêt -

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.

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

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

En bordure des emprises publiques, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,60 mètre.

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

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

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

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

Article AU 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article AU 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements.

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

Les plantations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Zone A

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

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A.

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

Secteur Ap : Dans ce secteur remarquable par ses enjeux paysagers et son potentiel de production agricole, les constructions nouvelles sont interdites.

La zone A est concernée partiellement par la zone inondable de l'Ouvèze (PPRi) et par l'application de la Loi Barnier (art L111-6 du code de l'urbanisme).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

Secteur Ap : Les bâtiments à destination «d'exploitation agricole et forestière».

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

Les bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

Les annexes autorisées doivent se situer à moins de 25 mètres du bâtiment d'habitation existant et sont limitées à 30 m² de surface de plancher.

Les bassins de piscines autorisés doivent se situer à moins de 25 mètres du bâtiment d'habitation existant et sont limités à 50m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article A 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

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

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

Si le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

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

Article A 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les routes départementales : 12.5 mètres au moins de l'axe de la voie.
Pour les voies communales : 5 mètres au moins de l'axe de la voie.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement des ouvrages.

REGLEMENT - Document pour Arrêt -

Article A 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 m.

Article A 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 - Emprise au sol

Pour les extensions des bâtiments d'habitation : L'emprise au sol de l'extension ne devra pas dépasser 30 % de l'emprise au sol du bâtiment initial (avant extension).

L'emprise au sol des annexes est limitée à 30 m².

Article A 10 - Hauteur

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur est limitée à 10 mètres.

Pour les bâtiments d'habitation, la hauteur est limitée à 7 mètres.

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

Les bâtiments existants doivent se conformer aux limites de hauteur citées précédemment ou rester dans l'enveloppe du bâtiment existant.

Article A 11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Volumétrie :

Les nouvelles constructions devront comprendre de 1 à 2 volumes alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres.
Un troisième volume sera toléré pour une annexe.



Couvertures :

Dans le cas d'une couverture en tuiles, les couleurs sombres (noir, anthracite...) sont interdites.

Aspect extérieur :

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures.

Pour les bâtiments d'habitation :

Les couleurs des façades, hors bardage bois, doivent respecter le nuancier présenté en annexe du présent règlement.

Le bardage bois pourra être accepté. Dans ce cas, il conservera un aspect naturel.

Pour les bâtiments agricoles :

Les bâtiments devront par leurs matériaux et leurs couleurs s'intégrer dans leur environnement et ne pas compromettre l'intégrité paysagère du site.

Article A 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Zone N

Il s'agit des zones naturelles, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique. Ce classement en milieu urbain permet la préservation des corridors écologiques le long des cours d'eau.

Cette zone peut accueillir les activités de pastoralisme, d'arboriculture, de foresterie et de ce fait, les bâtiments qui y sont liés. Les bâtiments liés à l'activité viticole ne sont pas admis dans cette zone.

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

On distingue un secteur Ne, au lieu dit «La Barnaude» où l'on trouve la salle des fêtes, le parc Emile Planet ainsi que des terrains de pétanque. Ce secteur ne pourra faire l'objet que d'aménagements légers.

La zone N est concernée partiellement par la zone inondable de l'Ouvèze (PPRi) et par l'application de la Loi Barnier (art L111-6 du code de l'urbanisme).

SECTION 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Les installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières et aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

Les annexes autorisées doivent se situer à moins de 25 mètres du bâtiment d'habitation existant et sont limitées à 30 m² de surface de plancher.

Les bassins de piscines autorisés doivent se situer à moins de 25 mètres du bâtiment d'habitation existant et sont limités à 50m².

En zone inondable (repérée sur le règlement graphique) : Application du PPRi.

Secteur Ne : Seul les aménagements légers de loisir sont admis dans ce secteur ainsi que les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 -- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

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

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

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

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

Si le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

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

Article N 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

REGLEMENT - Document pour Arrêt -

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les routes départementales : 12.5 mètres au moins de l'axe de la voie.
 Pour les voies communales : 5 mètres au moins de l'axe de la voie.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement des ouvrages.

Pour les terrains concernés par l'application de la loi Barnier (tracé sur le règlement graphique) : Application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme.

Article N 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 m.

Article N 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 9 - Emprise au sol

Pour les extensions des bâtiments d'habitation : L'emprise au sol de l'extension ne devra pas dépasser 30 % de l'emprise au sol du bâtiment initial (avant extension).

L'emprise au sol des annexes est limitée à 30 m².

Article N 10 - Hauteur

La hauteur est limitée à 7 mètres (y compris pour les extensions)

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

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

Article N 11 - Aspect extérieur

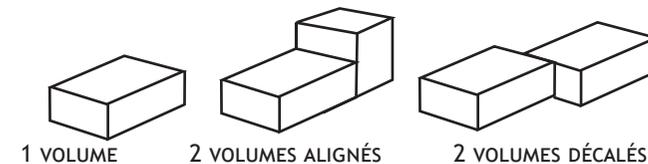
Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Couvertures :

Dans le cas d'une couverture en tuiles, les couleurs sombres (noir, anthracite...) sont interdites.

Volumétrie :

Les nouvelles constructions devront comprendre de 1 à 2 volumes alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres.
 Un troisième volume sera toléré pour une annexe.



Aspect extérieur :

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures.

Pour les bâtiments d'habitation :
 Les couleurs des façades, hors bardage bois, doivent respecter le nuancier présenté en annexe du présent règlement.
 Le bardage bois pourra être accepté. Dans ce cas, il conservera un aspect naturel.

Pour les bâtiments agricoles:
 Les bâtiments devront par leurs matériaux et leurs couleurs s'intégrer dans leur environnement et ne pas compromettre l'intégrité paysagère du site.

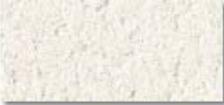
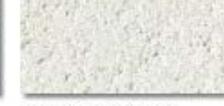
Article N 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

ANNEXE - NUANCIER IMPOSÉ DES COULEURS DES FACADES

							
blanc 0000	blanc cassé 001	rose clair 002	pierre rosée 005	orange clair 083	ocre rosé 086	gris perle 091	rose antique 092
							
rose foncé 006	ocre orangé 007	beige 009	beige-ocre 010	brun doré 096	sable blond 097	ocre flamboyant 098	jaune dune 101
							
brun 012	brun foncé 013	pierre claire 015	ton pierre 016	rose ambré 102	orange flamboyant 103	rouge tuile 106	rose cuivre 107
							
pierre foncé 017	jaune 019	crème 041	brun clair 044	cendré beige foncé 202	cendré beige clair 203	beige clair 207	gris bleuté clair 209
							
ocre-rouge 049	vert albâtre 053	rose flamboyant 057	rose moyen 058	bleu grisé 210	blanc bleuté 211	terre beige 212	ocre rompu 215
							
vert jade 059	ton brique 080	orange foncé 081	rose orangé 082				

OK = couleur acceptée