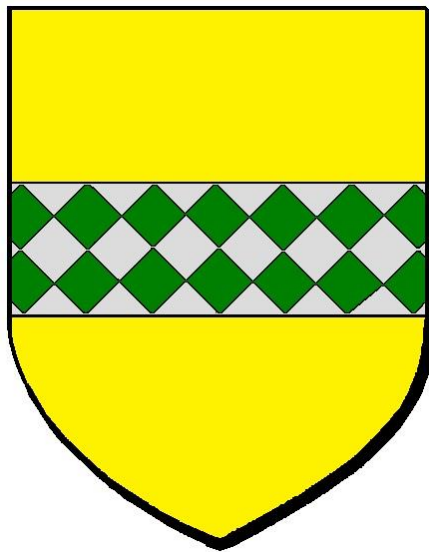


Département du Gard

Commune de LA CAPELLE-ET-MASMOLENE



PLAN LOCAL D'URBANISME

Première modification simplifiée

2 - RÈGLEMENT

PROCÉDURE prescription délibération approbation arrêtant le projet

Elaboration du P.O.S. 22/05/1989 03/03/1995 18/02/2002

1^{ère} révision du P.O.S.

Élaboration du P.L.U. 28/06/2002 et 11/12/2007 24/06/2011, 27/04/2012

1^{ère} modification Simplifiée du P.L.U



Rédacteur : R. SEGUIN

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 4

CHAPITRE 1 - ZONE Ua 4

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 4
ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES 4
ARTICLE Ua 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 4
ARTICLE Ua 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS 5
ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS 5
ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 5
ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 6
ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ 6
ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL 6
ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 6
ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS 6
ARTICLE Ua 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT 7
ARTICLE Ua 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS 7
ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS 7

CHAPITRE 2 ZONE Ub 8

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 8
ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES 8
ARTICLE Ub 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 8
ARTICLE Ub 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS 9
ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS 9
ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 9
ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 10
ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ 10
ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL 10
ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 10
ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS 10
ARTICLE Ub 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT. 11
ARTICLE Ub 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS. 11
ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS. 11

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER 12

CHAPITRE 1 - ZONE I AU 12

ARTICLE I AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES. 12
ARTICLE I AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES 12
ARTICLE I AU 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES. 12
ARTICLE I AU 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES. 12

CHAPITRE 2 - ZONE II AU 13

ARTICLE II AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 13
ARTICLE II AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES 13
ARTICLE II AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 13
ARTICLE II AU 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS 14
ARTICLE II AU 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS 14
ARTICLE II AU 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 14
ARTICLE II AU 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 15
ARTICLE II AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ 15
ARTICLE II AU 9 - EMPRISE AU SOL 15
ARTICLE II AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 15
ARTICLE II AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS 15
ARTICLE II AU 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT 16
ARTICLE II AU 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DES PLANTATIONS 16
ARTICLE II AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS 16

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE 17

CHAPITRE 1 - ZONE A 17

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 17
ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES 17
ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 17
ARTICLE A 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS 18
ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS 18
ARTICLE A 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 18
ARTICLE A 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES. 18
ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ 19
ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL 19
ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 19
ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS 19
ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT 20
ARTICLE A 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DES PLANTATIONS 20
ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS 20

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE 21

CHAPITRE 1 - ZONE N 21

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 21
ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES 21
ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 22
ARTICLE N 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS 22
ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS 23
ARTICLE N 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 23
ARTICLE N 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 23
ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ 23
ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL 23
ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 23
ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS 23
ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT 24
ARTICLE N 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS 24
ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS 24

TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - ZONE Ua

Rappel du rapport de présentation

La zone Ua correspond aux centres anciens de chacun des villages. Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central dense où les bâtiments sont construits en ordre continu.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à [enregistrement et à autorisation préfectoral](#).
- Les bâtiments à fonction d'entrepôt
- Les terrains de camping et de caravanage, le stationnement des caravanes les garages collectifs de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation.
- Les affouillements et exhaussements du sol, si simultanément leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement et autorisation.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration,
- [Les affouillements ou exhaussements qui sont seulement nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,](#)

ARTICLE Ua 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des services d'incendie et de secours.

2 – Voiries

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux véhicules des services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau

Toutes les constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable doivent être desservies par une conduite publique de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

2 – Assainissement

2.1 Eaux usées

Toutes les constructions générant des eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement.

2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

3 Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles de télécommunication, doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et de télécommunication pourra être réalisée par câbles posés sous la génoise ou l'avant toit. Les câbles emprunteront le même tracé.

L'alimentation aérienne sur poteaux est autorisée de manière exceptionnelle sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour tous les niveaux, les constructions devront être implantées à l'alignement actuel ou projeté des voies publiques

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement est autorisée :

- pour préserver l'aspect d'une rue, notamment lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;

- lorsque la largeur de la voie publique est inférieure à (4) quatre mètres, l'implantation en retrait de l'alignement est autorisée de manière à ce que la largeur de la voie cumulée avec la distance de retrait par rapport à l'alignement soit égale à (4) quatre mètres.

Les piscines peuvent être implantées librement sur le terrain

□ En bordure de la route départementale n° 279, toutes nouvelles constructions devront être implantées à 8 mètres de l'axe de la voie.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITESSÉPARATIVES

Toute construction doit être implantée obligatoirement sur au moins une des limites latérales.

Pour les autres limites, les constructions seront implantées soit en limite soit avec un recul au moins égal à 3 (trois) mètres.

Les piscines peuvent être implantées librement sur le terrain

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La définition de la hauteur s'entend par la hauteur des constructions qui est mesurée depuis le sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation de la construction, jusqu'au point le plus haut du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever ne peut être supérieure d'un mètre à celle des immeubles mitoyens, sans que la hauteur maximale des constructions n'excède douze (12) mètres.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants. Pour l'ensemble des bâtiments, les prescriptions sont :

Adaptation au terrain

- Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera les dénivellations du terrain.

Façades

- Une des façades sera parallèles aux voies publiques et s'implantera suivant l'alignement général.
- Les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux.

Toiture

- Les couvertures seront réalisées en tuiles canal.
- Les tuiles seront de teinte vieillie de couleur rouge brun nuancée.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture.
- La toiture possèdera 2 pentes au minimum, pour les annexes un toit à une seule pente ou toit-terrasse sera admis.

- La pente sera comprise entre 30 et 40 cm. par mètre (30 à 40 %).
- Les souches de cheminée seront enduites ou en pierre.
- Les débords de toiture du bâtiment principal seront constitués soit d'une génoise maçonnée soit d'un débord bois peint.

Murs

- Le revêtement extérieur des murs sera :
 - o soit en pierres de calcaire ou de grès local, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,
 - o soit enduit sur toutes les faces avec une finition talochée fine ou grattée ou traité par badigeon de chaux.
- Les cheminées sont soit en pierres identiques à la façade, soit enduites.
- Les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés doivent être identiques à la façade.

Percements

- La hauteur des baies d'éclairage sera supérieure à leur largeur pour les façades sur rue.

Menuiserie

- Les volets persiennés, les volets roulants sont interdits.

Ferronnerie

- Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique.
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.
- Les clôtures sur rue seront constituées,
 - De murs en pierre ou enduit identiques à la façade avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;
 - En limites séparatives elles pourront être maçonnées ou constituées de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage ;
- Les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés.
- Les murs en agglomérés de béton, en briques ou équivalent seront obligatoirement enduits sur toutes leurs faces visibles.

Couleur

- Les enduits et peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposé en mairie.
- L'enduit des extensions sera similaire au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT

Il est exigé une place de stationnement par logement. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES, ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies et alignement d'arbres qui sont repérés par une succession de points et les arbres remarquables isolés qui sont repérés par une étoile sur le plan de zonage ne doivent pas être abattus ou supprimés. Leur préservation s'impose.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

CHAPITRE 2 - ZONE Ub

Rappel du rapport de présentation

La zone Ub comprend les quartiers d'urbanisation récente, de densité moyenne à faible en périphérie de chacun des villages. Les constructions y sont édifiées en ordre discontinu.

Cette zone comporte un secteur d'habitations existantes Uba où l'assainissement collectif n'est pas prévu à long terme, imposant de ce fait des prescriptions particulières.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale et enregistrement.
- Les terrains de camping et de caravanage, le stationnement des caravanes les garages collectifs de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation.
- Les affouillements et exhaussements du sol, si simultanément leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis les ouvrages, constructions, occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les occupations et utilisations du sol, admises dans la zone, si elles se situent, en l'absence de marges de recul portées sur les documents graphiques, à plus de 10 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux et à plus de 5 mètres des fossés ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires à la maîtrise du réseau hydraulique.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,

ARTICLE Ub 3 –ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des services d'incendie et de secours.

2 – Voiries

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux véhicules des services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau

Toutes les constructions ou installations [nécessitant une alimentation en eau potable](#) doivent être desservies par une conduite publique de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

2 – Assainissement

2.1 Eaux usées

Toutes les constructions [générant des eaux usées](#) doivent être raccordées au réseau public d'assainissement à l'exception de celles situées en secteur Uba qui devront être assainies de manière autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement.

2.2 Eaux pluviales

[Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 l/s/ha.](#)

[Ceci ne faisant obstacle à la mise en place de tout système de rétention d'eau destiné à l'irrigation.](#)

3 Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles de télécommunication, doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et de télécommunication pourra être réalisée par câbles posés sous la génoise ou l'avant toit. Les câbles emprunteront le même tracé.

L'alimentation aérienne sur poteaux est autorisée de manière exceptionnelle sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS

[Sans objet](#)

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire aux documents graphiques du PLU les constructions peuvent être implantées librement.

□ Toutefois, les constructions devront être implantées en limite d'emprise publique de la voie et à son alignement, conformément aux dispositions particulières portées dans le document 1-3 Orientations d'Aménagements :

- à La Capelle, le long d'une partie de la voie communale n° 4 et du chemin des Jasses ;
- à Masmolène le long d'une partie de la voie communale n° 8.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. (0 ou $L=H/2$ minimum 3 mètres).

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.
Les piscines sont exclues de l'emprise au sol.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La définition de la hauteur s'entend par la hauteur des constructions qui est mesurée depuis le sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.
La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder huit (8) mètres.

La hauteur des constructions ou parties de constructions situées dans la bande de 3 mètres depuis la limite séparative ne pourra excéder 6.5 mètres au point le plus haut de la construction.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Toutes les constructions dans cette zone ainsi que les bâtiments après restauration doivent présenter un aspect compatible avec l'intérêt des lieux avoisinants.

Adaptation au terrain

- Le bâtiment s'adaptera au sol et suivra les dénivellations du terrain.

Façades

- Les façades seront soit en pierre, soit enduites soit en bois.

Toiture

- Les couvertures seront réalisées avec des tuiles canal ou romanes de teinte vieillie,
- La pente sera comprise suivant une inclinaison de 28 cm. à 35 cm. par mètre (28 à 35 %).
- Le faitage sera parallèle à la façade la plus longue.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée. Ils seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture.
- Le toit possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis.

- Les toits-terrace ou toitures arrondies sont autorisés
- Les souches de cheminées seront enduites, en pierre ou métalliques.

Ferronnerie

- Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades ;

- Les clôtures seront constituées,

○ Soit de murs-bahut de 0.60 mètre de haut au maximum, enduits sur toutes les faces, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement et surmonté d'un grillage ou d'une grille pour une hauteur totale maximale de 2 mètres.

○ Soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage ;

Couleur

- Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.
- L'enduit des extensions sera similaire au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet. Il est exigé :

deux places de stationnement pour les constructions à usage de logement, si la surface de plancher de la construction est supérieure à 170m², une place supplémentaire est exigée ;

une place de stationnement par 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant ;

une place de stationnement par 25 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services ;

une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'atelier et d'hôtellerie ;

une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'entrepôt.

ARTICLE Ub 13 -ESPACES LIBRES, ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 25 mètres carrés de stationnement.

Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

Les haies et alignement d'arbres qui sont repérés par une succession de points et les arbres remarquables isolés qui sont repérés par une étoile sur le plan de zonage ne doivent pas être abattus ou supprimés. Leur préservation s'impose.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Sans objet

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER

CHAPITRE 1 - ZONE I AU

Rappel du rapport de présentation

Cette zone qui n'est pas équipée correspond au quartier de Montaubanet. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par l'extension des réseaux et équipements et leur réalisation à l'intérieur de la zone.

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol.

ARTICLE I AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- La zone sera ouverte à l'urbanisation par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme, sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les aménagements réalisés à l'intérieur de la zone devront être compatibles avec le schéma indicatif et les dispositions particulières indiquées dans le document 1-3 Orientations d'Aménagements.

ARTICLE I AU 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Cet article n'est pas réglementé, dans l'attente de la modification du P.L.U.

ARTICLE I AU 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

Cet article n'est pas réglementé, dans l'attente de la modification du P.L.U.

CHAPITRE 2 - ZONE II AU

Rappel du rapport de présentation

Cette zone qui n'est pas équipée se situe au sud du village de Masmolène. Elle sera ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux à l'intérieur de la zone.

ARTICLE II AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et enregistrement préfectoral.
- Les constructions à usage agricole.
- Les terrains de camping et de caravanage, le stationnement des caravanes les garages collectifs de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation.
- Les affouillements et exhaussements du sol, si simultanément leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

ARTICLE II AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

La zone sera ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Sont autorisées, après ouverture à l'urbanisation de la zone, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration,

Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol, admises dans la zone, si elles se situent, en l'absence de marge de recul portées sur les documents graphiques, à plus de 10 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux et à plus de 5 mètres des fossés ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires à la maîtrise du réseau hydraulique.

ARTICLE II AU 3 –ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des services d'incendie et de secours.

2 - Voiries

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux véhicules des services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE II AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau

Toutes les constructions ou installations nécessitant **une alimentation en eau potable** doivent être desservies par une conduite publique de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

2 – Assainissement

2.1 Eaux usées

- Toutes les constructions **généralant des eaux usées** doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.
- Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement.

2-2 Eaux pluviales

- **Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant s'il existe.**

S'il n'y a pas de réseau public ou si ce réseau est insuffisant, 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 dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/sec/hac.

3 Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication

- Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles de télécommunication, doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle.
 - Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et de télécommunication pourra être réalisée par câbles posés sous la génoise ou l'avant toit. Les câbles emprunteront le même tracé.
- L'alimentation aérienne sur poteaux est autorisée de manière exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible.

ARTICLE II AU 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE II AU 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres de l'emprise des voies départementales.
Les constructions et installations peuvent être implantées librement.

ARTICLE II AU 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. (0 ou $L=H/2$ minimum 3 mètres)

Les piscines peuvent être implantées librement.

ARTICLE II AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE II AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.
Les piscines sont exclues de l'emprise au sol.

ARTICLE II AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La définition de la hauteur s'entend par la hauteur des constructions qui est mesurée depuis le sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus. La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder huit (8) mètres.

La hauteur des constructions ou parties de constructions situées dans la bande de 3 mètres depuis la limite séparative ne pourra excéder 6.5 mètres au point le plus haut de la construction.

ARTICLE II AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Toutes les constructions dans cette zone ainsi que les bâtiments après restauration doivent présenter un aspect compatible avec l'intérêt des lieux avoisinants.

Adaptation au terrain

- Le bâtiment s'adaptera au sol et suivra les dénivellations du terrain.

Façades

- Les façades seront soit en pierre, soit enduites soit en bois.

Toiture

- Les couvertures seront réalisées avec des tuiles canal ou romanes de teinte vieillie,
- La pente sera comprise suivant une inclinaison de 28 cm. à 35 cm. par mètre (28 à 35 %).
- Le faitage sera parallèle à la façade la plus longue.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée. Ils seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture.
- Le toit possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis.
- Les toits-terrasse ou toitures arrondies sont autorisés
- Les souches de cheminées seront enduites, en pierre ou métalliques.

Ferronnerie

- Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades ;
- Les clôtures seront constituées,

- Soit de murs-bahut de 0.60 mètre de haut au maximum enduit sur toutes les faces, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement et surmonté d'un grillage ou d'une grille pour une hauteur totale maximale de 1.80 mètres.
- Soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage ;

Couleur

- Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.
- L'enduit des extensions sera similaire au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

ARTICLE II AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet. Il est exigé :

- deux places de stationnement pour les constructions à usage de logement, si la surface de plancher de la construction est supérieure à 170m², une place supplémentaire est exigée ;
- une place de stationnement par 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant ;
- une place de stationnement par 25 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services ;
- une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'atelier et d'hôtellerie ;
- une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'entrepôt.

ARTICLE II AU 13 - ESPACES LIBRES, ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies et alignement d'arbres qui sont repérés par une succession de points et les arbres remarquables isolés qui sont repérés par une étoile sur le plan de zonage ne doivent pas être abattus ou supprimés. Leur préservation s'impose.

ARTICLE II AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1 - ZONE A

Rappel du rapport de présentation

La zone agricole comprend les terres présentant un potentiel agronomique. En outre elle permet de constituer le champ d'expansion des crues des ruisseaux et fossés.

Cette zone comprend un secteur Ap, de protection du paysage, de la faune et de la flore où toute construction est interdite à l'exception des équipements nécessaires au service public.

Dans les secteurs présentant un risque d'inondation porté au document graphique n° 3 les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Dans les parties de la commune soumises à une protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de la Servitude d'Utilité Publique afférente au captage.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

☐ Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles prévues à l'article A2. En outre, il est rappelé que l'installation de panneaux photovoltaïques au sol n'est pas autorisée.

☐ Dans le secteur soumis au risque d'inondation, défini sur le document graphique n° 3 toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2 ci-dessous. De plus, dans ce secteur, la démolition ou la modification jouant un rôle de protection est interdite.

[☐ Dans le secteur Ap toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article A2 ci-dessous.](#)

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

[☐ Les constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole.](#)

☐ Toutes les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, à condition qu'elles respectent le caractère agricole de la zone et qu'elles ne le remettent pas en cause, notamment du fait de leur importance.

☐ Les occupations et utilisations du sol, admises dans la zone, sont autorisées si elles se situent, en l'absence de marges de recul portées sur les documents graphiques, à plus de 10 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux et à plus de 5 mètres des fossés ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires à la maîtrise du réseau hydraulique.

Les affouillements ou les exhaussements de sols qui sont nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisés dans la zone.

[Dans le sous-secteur Ap, sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics à condition qu'elles respectent le caractère agricole de la zone et qu'elles ne le remettent pas en cause, notamment du fait de leur importance.](#)

[Les affouillements ou les exhaussements de sols nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisés dans la zone A et le secteur Ap sont également possibles.](#)

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

1 - Accès

☐ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des services d'incendie et de secours.

- Tout accès direct sur la route départementale n° 982 est interdit, pour les autres routes départementales, il est soumis à l'avis du gestionnaire des routes.

2 - Voiries

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux véhicules des services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau

Toute construction ou installation nécessitant une desserte d'eau potable doit être desservie par une conduite publique de distribution sous pression, de caractéristique suffisante.

2 – Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction générant des eaux usées doit être assainie de manière autonome conformément à la réglementation en vigueur.

2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 l/s/ha.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet

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

En bordure des voies publiques, les constructions autorisées dans cette zone seront implantées à une distance minimum de vingt-cinq (25) mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

Les constructions et installations peuvent être implantées librement sur le terrain

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La définition de la hauteur s'entend par la hauteur des constructions qui est mesurée depuis le sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

- La hauteur maximale des constructions d'habitation est limitée à neuf (9) mètres.
- La hauteur maximale des autres constructions, notamment celles nécessaires pour entreposer les récoltes, la vinification, le matériel agricole, abriter les animaux est limitée à douze (12) mètres.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Toutes les constructions autorisées dans cette zone ainsi que les bâtiments après restauration doivent présenter un aspect compatible avec l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour les bâtiments à usage d'activités agricoles les prescriptions sont :

Adaptation au terrain

- Le bâtiment s'adaptera au sol et suivra les niveaux du terrain ;
- Tout terrassement, mouvement de terres, création de plate-forme devra être strictement réduit au minimum nécessaire.

Toiture

- Seules sont autorisées les tuiles canal ou romanes de teinte vieillie.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront intégrés dans l'épaisseur du rampant. Ils pourront également assurer les fonctions de clos, couvert et d'étanchéité du bâtiment.
- En aucun cas ils ne pourront être installés au sol.

Murs

- Le revêtement extérieur des murs sera,
- soit en pierres de calcaire ou de grès local ou d'aspect équivalent ;
- soit enduit
- soit en bardage de lames de bois.

Ferronnerie - Ouvrages annexes

- Les grilles de défense des percements et passage, les garde-corps seront composés de barreaux métalliques situés dans un plan vertical sans saillie sur l'extérieure ;

Couleur.

- Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposée en mairie;
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures doit être respectée.

Pour les bâtiments à usage d'habitation et annexes

Une expression architecturale contemporaine rendue nécessaire par l'utilisation de dispositions destinées à réduire les dépenses d'énergie est autorisée

Toutes les constructions dans cette zone ainsi que les bâtiments après restauration doivent présenter un aspect compatible avec l'intérêt des lieux avoisinants.

Adaptation au terrain

- Le bâtiment s'adaptera au sol et suivra les dénivellations du terrain.

Façades

- Les façades seront soit en pierre, soit enduites soit en bois.

Toiture

- Les couvertures seront réalisées avec des tuiles canal ou romanes de teinte vieillie,
- La pente sera comprise suivant une inclinaison de 28 cm. à 35 cm. par mètre (28 à 35 %).
- Le faitage sera parallèle à la façade la plus longue.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée. Ils seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture.
- Le toit possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis.
- Les toits-terrasse ou toitures arrondies sont autorisés
- Les souches de cheminées seront enduites, en pierre ou métalliques.

Ferronnerie

- Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades ;
- Les clôtures seront constituées,
 - Soit de murs-bahut de 0.60 mètre de haut au maximum enduit sur toutes les faces, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement et surmonté d'un grillage ou d'une grille pour une hauteur totale maximale de 1.80 mètres.
 - Soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage ;

Couleur

- Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.
- L'enduit des extensions sera similaire au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

ARTICLE A 12 –STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ETPLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations de hautes tiges existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les plantations de résineux sont interdites.

Les haies et alignement d'arbres qui sont repérés par une succession de points et les arbres remarquables isolés qui sont repérés par une étoile sur le plan de zonage ne doivent pas être abattus ou supprimés. Leur préservation s'impose.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE 1 - ZONE N

Rappel du rapport de présentation

Cette zone est constituée de milieux naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages, les habitats naturels et écosystèmes à préserver pour leur intérêt écologique, faunistique et floristique. Elle comprend en outre un habitat dispersé et représente les champs d'expansion des crues des ruisseaux et fossés affluents.

Cette zone comporte

- un secteur spécifique appelé Nh ;
- un secteur spécifique appelé Np.

Dans les parties de la commune soumises à une protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de la Servitude d'Utilité Publique afférente au captage.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles prévues à l'article N2. Dans le secteur soumis au risque d'inondation, défini sur le document graphique n° 3 toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article N2 ci-dessous.

De plus, dans ce secteur, la démolition ou la modification des ouvrages hydrauliques jouant un rôle de protection est interdite.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisées, à condition qu'elles respectent le caractère naturel de la zone et qu'elles ne le remettent pas en cause, notamment du fait de leur importance. Toutefois les constructions et installations d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque ne sont pas autorisées.

- Les affouillements ou les exhaussements de sols qui sont nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisés dans la zone.

- Sur les terrains supportant une habitation existante à la date de publication de la 1^{ère} modification simplifiée du PLU, la construction de bâtiments et d'ouvrages à usage de garages, annexes, abris à matériel, et piscines sont autorisées dans la limite de 40 m² d'emprise au sol s'ils ne sont pas situés dans un secteur inondable.

En secteur Nh :

1- La restauration, l'extension en une seule fois des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, sont admises si simultanément :

- l'extension est limitée à 30 % de la surface de plancher,
- la surface totale de plancher comprenant existant et extension ne dépasse pas 200 m²,
- le bâtiment et son extension ne sont pas situés dans un secteur inondable,

2- Toutefois, l'extension n'est pas autorisée pour les bâtiments existants isolés si leur surface de plancher est inférieure à 60 m² à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

3- Sur les terrains supportant une habitation existante à la date de publication de la 1^{ère} modification simplifiée du PLU, la construction de bâtiments et d'ouvrages à usage de garages, annexes, abris à matériel, et piscines sont autorisées dans la limite de 40 m² d'emprise au sol s'ils ne sont pas situés dans un secteur inondable.

4- Les occupations et utilisations du sol, admises dans la zone, sont autorisées si elles se situent, en l'absence de marges de recul portées sur les documents graphiques, à plus de 10 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux et à plus de 5 mètres des fossés ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires à la maîtrise du réseau hydraulique.

En secteur Np sont autorisées les constructions et installations de toute nature nécessaires à la création d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque, la création de pistes et chemins d'exploitation.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des services d'incendie et de secours.

Tout accès direct sur la route départementale n° 982 est interdit, pour les autres routes départementales, il est soumis à l'avis du gestionnaire des routes.

2 - Voiries

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux véhicules des services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau

Toute construction ou installation nécessitant une desserte d'eau potable doit être desservie par une conduite publique de distribution sous pression, de caractéristique suffisante.

2 – Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction générant des eaux usées doit être assainie de manière autonome conformément à la réglementation en vigueur.

2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 l/s/ha.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT EMPRISES PUBLIQUES

- En bordures des voies publiques, les constructions autorisées dans cette zone seront implantées à une distance minimum :
 - de vingt-cinq (25) mètres par rapport à l'axe de la route départementale n° 982,
 - de quinze (15) mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales,
- Pour les bâtiments existants, en Nh leur extension située dans la bande de recul peut être autorisée, en alignement du bâti.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITESSÉPARATIVES

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

En secteur Np, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En secteur Nh, les annexes autorisées doivent être éloignées d'au plus 5 mètres des bâtiments existants.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La définition de la hauteur s'entend par la hauteur des constructions qui est mesurée depuis le sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation de la construction, jusqu'au point le plus haut du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

La hauteur maximale des bâtiments et annexes est limitée à 9 mètres.

La hauteur maximale des annexes autorisées est de 3 mètres.

En secteur Np la hauteur des constructions et des installations de panneaux solaires ne peuvent excéder quatre (4) mètres, les antennes de radio transmission sont limitées à douze (12) mètres.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Une expression architecturale contemporaine rendue nécessaire par l'utilisation de dispositions destinées à réduire les dépenses d'énergie est autorisée.

Pour les bâtiments à usage d'habitation et annexes

Toutes les constructions dans cette zone ainsi que les bâtiments après restauration doivent présenter un aspect compatible avec l'intérêt des lieux avoisinants.

Adaptation au terrain

- Le bâtiment s'adaptera au sol et suivra les dénivellations du terrain.

Façades

- Les façades seront soit en pierre, soit enduites soit en bois.

Toiture

- Les couvertures seront réalisées avec des tuiles canal ou romanes de teinte vieillie,
- La pente sera comprise suivant une inclinaison de 28 cm. à 35 cm. par mètre (28 à 35 %).
- Le faitage sera parallèle à la façade la plus longue.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée. Ils seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture.
- Le toit possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis.
- Les toits-terrasse ou toitures arrondies sont autorisés
- Les souches de cheminées seront enduites, en pierre ou métalliques.

Ferronnerie

- Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades ;
- Les clôtures seront constituées,
 - Soit de murs-bahut de 0.60 mètre de haut au maximum, enduit sur toutes les faces, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement et surmonté d'un grillage ou d'une grille pour une hauteur totale maximale de 1.80 mètres.
 - Soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage ;

Couleur

- Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.
- L'enduit des extensions sera similaire au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations de hautes tiges existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les plantations de résineux sont interdites.

Les haies et alignement d'arbres qui sont repérés par une succession de points et les arbres remarquables isolés qui sont repérés par une étoile sur le plan de zonage ne doivent pas être abattus ou supprimés. Leur préservation s'impose.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet