

Commune de Causse-de-la Selle

Mairie – Place de la mairie – 34380 Causse de la Selle

Tél : 04.67.73.10.98

mairie@caussedelaselle.fr



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

III-1 RÈGLEMENT



JÉRÔME
BERQUET
URBANISTE
O.P.Q.U.

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUT OU PARTIE DES ZONES	11
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	29
ZONE UA	31
ZONE UC	41
ZONE UP	55
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	63
ZONE A.....	65
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	77
ZONE N	79

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

SECTION 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

1-1 Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Causse-de-la-Selle.

SECTION 2 – ARTICULATION DES REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Dans les développements suivants, les articles cités se réfèrent au Code de l'urbanisme. En cas contraire, le code de référence est explicitement mentionné.

2-1 Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur ainsi qu'aux dispositions du Chapitre Ier du Titre Ier du Livre Ier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, les dispositions du règlement national d'urbanisme demeurent applicables, à l'exception des articles L111-3 à L111-5, L111-22, R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 du Code de l'urbanisme.

2-1-1 Reconstruction à l'identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. (Art. L111-15)

2-1-2 Restauration d'un bâtiment

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. (Art. L111-23)

2-1-3 Refus d'autorisation d'urbanisme en cas d'insuffisance des réseaux

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme. (Art. L111-11)

2-2 Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du plan local d'urbanisme. Les règles de chaque zone du plan peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

En toutes hypothèses, les occupations et utilisations éventuellement interdites ou admises sous conditions par l'application d'une servitude d'utilité publique se surajoutent à celles définies dans le règlement de chaque zone du PLU. Les occupations et utilisations du sol admises par les servitudes n'ont pas de portée générale et ne le seront que pour autant qu'elles ne sont pas interdites par le règlement de la zone du PLU dans laquelle elles s'insèrent.

2-3 L'archéologie préventive et les zones de présomption de prescription archéologique

Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges, biens et autres traces de l'existence de l'humanité, y compris le contexte dans lequel ils s'inscrivent, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel. (Art. L510 du Code du patrimoine)

Sont applicables sur l'ensemble du territoire communal les dispositions du Code du Patrimoine et notamment son livre V concernant l'archéologie préventive, les fouilles archéologiques programmées et les découvertes fortuites ainsi que les dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie et entraînera l'application du Code du patrimoine (Livre V, Titre III).

Par ailleurs, par arrêté préfectoral n°2016-2287 en date du 19 septembre 2016, sur le territoire de Causse-de-la-Selle, sont délimitées des zones géographiques dans le périmètre desquelles les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Dans ces zones, qui portent sur des sites archéologiques avérés, toutes les demandes ou déclarations suivantes doivent être transmises au Préfet de région :

- permis de construire en application de l'article L421-1,
- permis d'aménager en application de l'article L421-2,
- permis de démolir en application de l'article L421-3,
- déclarations préalables en application de l'article L421-4,
- décision de réalisation de zones d'aménagement concerté (ZAC) en application des articles R311-7 et suivants,
- les travaux mentionnés à l'article R523-5 du Code du patrimoine (affouillements, nivellements, exhaussements, préparation du sol, plantation d'arbres ou de vignes, arrachage ou destruction de souches ou de vignes, création de retenues d'eau ou de canaux, ...), sans seuil de superficie.

2-4 Portée du règlement à l'égard d'autres législations ou réglementations relatives à l'occupation du sol

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques et notamment :

- les dispositions du Code civil,
- les dispositions du Code de la construction et de l'habitation,
- les dispositions du Code de l'environnement,
- les dispositions du Code du patrimoine,
- les dispositions du Code rural et de la pêche maritime,
- les dispositions du Code forestier,
- les dispositions du Code de la voirie routière,
- les dispositions du Code de la santé publique,
- les dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques.

SECTION 3 – PORTEE DE LA REGLE D'URBANISME

3-1 Portée générale de la règle

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

3-2 Dérogations

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par le Code de l'urbanisme.

3-2-1 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Art. L152-3)

3-2-2 Reconstruction en cas de sinistre

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. (Art. L152-4)

3-2-3 Accessibilité des personnes handicapées

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. (Art. L152-4)

3-2-4 Dérogations relatives à l'isolation des bâtiments et à la protection contre le rayonnement solaire

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

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
- L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

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

Le présent article n'est pas applicable :

- Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du Code du patrimoine ;
- Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L621-30 du même code ;
- Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L631-1 du même code ;
- Aux immeubles protégés en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. (Art. L152-5)

3-2-5 Dérogations relatives à la végétalisation des façades et des toitures

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser. (Art. L152-5-1)

3-2-6 Dérogations relatives aux constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction. (Art. L152-5-2)

3-2-7 Performances environnementales et énergétiques

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. (Art. L111-16)

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée à l'article R111-23 :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables :

- Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;
- Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. (Art. L111-17)

TITRE II - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUT OU PARTIE DES ZONES

SECTION 1 – LEXIQUE DU REGLEMENT

Le présent lexique permet de définir certains termes utilisés dans le présent règlement afin d'en faciliter la compréhension et d'en permettre la bonne application.

D'autres définitions (emprise au sol, hauteur, espaces de pleine terre, ...) sont données à la section 5 du présent titre.

Acrotère	Elément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.
Affouillement	Action de creuser, de retirer la terre ayant pour conséquence d'abaisser le niveau du sol
Annexe	Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Pour l'application du présent règlement, les piscines et les constructions et installations liées (local technique, ...) se définissent comme des annexes.
Arbre de haute tige	Un arbre de haute tige est un arbre dont le tronc mesure au moins 40 centimètres de circonférence à 1,50 mètre au-dessus du sol et qui atteint au moins 4 mètres de hauteur.
Bâtiment	Un bâtiment est une construction couverte et close.
Construction	Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment telles que pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, sous-sols non compris dans un bâtiment.
Construction existante	Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Pour l'application du présent règlement, en toutes hypothèses, lorsque le règlement se réfère à l'existant (construction existante, emprise au sol existante, hauteur existante, etc...), la date à prendre en compte est celle de l'approbation du plan local d'urbanisme.
Construction régulièrement édifiée	Une construction est régulière soit parce que son édification était dispensée de permis de construire (donc édifiées avant le 15 juin 1943, date d'instauration du régime du permis de construire), soit parce qu'elle était soumise à autorisation d'urbanisme et qu'elle est conforme à l'autorisation ainsi obtenue.
Exhaussement	Action de rehausser le niveau du sol en apportant des matériaux
Extension	L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Gabarit	Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.
Installation	Une installation est un ouvrage dans lequel l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité tels que les chaufferies, postes de transformation, éoliennes, canalisations, murs et clôtures. Cette définition ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs.
Local accessoire	Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale, à laquelle il apporte une fonction complémentaire. Il peut s'agir de constructions de nature variée affectées à des usages divers : garage d'une habitation, logement ou bureau d'un exploitant agricole, entrepôt d'un commerce, local de stockage pour un commerce, ... Le local accessoire est réputé avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache (Art. R151-29).
Sol ou terrain naturel	Sol ou terrain existant dans son état antérieur à la réalisation de travaux d'affouillement, ou d'exhaussement
Unité foncière	Îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision
Voies ou emprises publiques	La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public

SECTION 2 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

2-1 Destinations et sous-destinations des constructions

2-1-1 Définition des destinations et sous-destinations des constructions

Conformément aux articles R151-27 et R151-28, le présent règlement fait référence aux destinations et sous-destinations des constructions suivantes, dont la définition est précisée par l'arrêté du 10 novembre 2016 modifié par les arrêtés du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023 et exposée dans le tableau ci-dessous.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DEFINITIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L151-11.
	Exploitation forestière	Les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination recouvre également : • les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes), • les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes • les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
	Hébergement	Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec une surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration	Les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

	Commerce de gros	Les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale
	Hôtels	Les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services
	Autres hébergements touristiques	Les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Les constructions destinées à assurer une mission de service public, dont une partie substantielle est dédiée à l'accueil du public, notamment les constructions de l'état, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif
	Equipements sportifs	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public
	Lieux de culte	Les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux
	Autres équipements recevant du public	Les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination, notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances

	Entrepôt	Les constructions destinées à la logistique au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	Les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	Les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

2-1-2 Règles applicables en cas de cohabitation de plusieurs destinations ou sous-destinations

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou d'une unité foncière, elles sont soumises, le cas échéant, aux règles respectives déclinées dans le PLU.

2-1-3 Règles applicables aux changements de destination et locaux accessoires

Le changement de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R151-27 du Code de l'urbanisme doit être précédé d'une déclaration préalable.

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal et le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R151-28 du Code de l'urbanisme.

2-2 Dispositions applicables à d'autres modes d'occupation des sols

2-2-1 Campings, caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs

La pratique du camping et l'aménagement de terrains de campings doivent se conformer aux dispositions des articles R111-31 à R111-35.

Les habitations légères de loisirs, définies comme des constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, doivent se conformer aux dispositions des articles R111-37 à R111-40. Elles peuvent être implantées dans les zones prévues à l'article R111-38. A défaut, elles sont soumises au droit commun des constructions.

Les résidences mobiles de loisirs, définies comme des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler, doivent se conformer aux dispositions des articles R111-41 à R111-46. Elles ne peuvent être installées que dans les zones prévues à l'article R111-42.

Les caravanes, définies comme des véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler, doivent se conformer aux dispositions des articles R111-48 à R111-50. Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

2-2-2 Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs se définissent comme des installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs, pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Elles doivent être facilement et rapidement démontables. (Art. R111-51)

Elles sont soumises au régime de droit commun des constructions.

2-2-3 Routes, chemins, infrastructures de transport et aménagements liés

En toutes zones, sont autorisés la création et l'aménagement de routes, chemins, pistes cyclables, sentiers pédestres et autres infrastructures de transport terrestre ainsi que les ouvrages et aménagements liés.

2-2-4 Dépôts à l'air libre – Matériaux de construction ou de démolition

Les autorisations de dépôts à l'air libre, de matériaux de construction ou de démolition et de déchets doivent être justifiées par les besoins d'une activité existante, de travaux ou de chantiers en cours ou être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le plan départemental d'élimination des déchets approuvé par arrêté préfectoral n° 2002-I-1333 en date du 19 mars 2002.

2-2-5 Antennes

L'implantation des antennes relais de radiotéléphonie mobile est à proscrire. A défaut, elle doit justifier :

- du strict respect des conditions de salubrité, de sécurité et de tranquillité publiques ;
- de la sauvegarde du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants ;
- de la protection du paysage naturel ou urbain.

2-3 Dispositions applicables en cas de travaux et/ou d'extensions sur des constructions existantes

Les travaux, y compris les extensions, sur des constructions existantes ne sont possibles que lorsque celles-ci ont été régulièrement édifiées.

En conséquence, la demande d'autorisation d'urbanisme déposée pour des travaux sur une construction existante irrégulière devra également porter sur les éléments irréguliers devant faire l'objet d'une régularisation.

Par ailleurs, les travaux sur une construction existante régulière mais non conforme à la réglementation en vigueur peuvent être autorisés soit s'ils sont étrangers à la ou les règles méconnues, soit s'ils rendent la construction plus conforme à la ou les règles méconnues.

SECTION 3 – LES PRESCRIPTIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du règlement écrit, des règles graphiques spécifiques sont représentées sur les plans de zonage. Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique.

3-1 La division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones agricoles et zones naturelles et forestières conformément aux articles R151-17 et suivants, dont la délimitation figure aux documents graphiques du règlement.

3-1-1 Les zones urbaines (U)

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. (Art. R151-18)

Le présent plan local d'urbanisme délimite les zones urbaines suivantes :

- **La zone UA** est une zone urbaine correspondant au centre historique du bourg. Elle se caractérise par un bâti dense où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et alignées sur les voies publiques. La zone présente une forte patrimonialité à préserver.
- **La zone UC** est zone urbaine correspondant aux quartiers résidentiels contemporains du bourg. Elle se caractérise par un tissu peu structuré à prédominance pavillonnaire, où la préservation des caractéristiques paysagères et environnementales justifie le maintien d'un tissu urbain aéré.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Le **secteur UCa** d'assainissement non collectif,
- Le **secteur UC1**, secteur d'enjeu paysager à l'interface du centre historique,
- Le **secteur UC2** d'habitat individuel groupé correspondant au lotissement *Les Vignes du Lac* lequel présente une densité plus élevée que dans le reste de la zone.
- **La zone UP** est une zone urbaine réservée aux équipements d'intérêt collectif et services publics, accueillant des équipements scolaires, sportifs et de loisirs.

3-1-2 Les zones agricoles (A)

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. (Art. R151-22)

Le présent plan local d'urbanisme délimite les zones agricoles suivantes :

- **La zone A** couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle recouvre les espaces cultivés, les périmètres AOC viticoles ainsi que des milieux ayant vocation à être remis en culture.

Elle comprend **un secteur AO** inconstructible d'intérêt paysager situé au sein du bourg.

3-1-3 Les zones naturelles et forestières (N)

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. (Art. R151-24)

Le présent plan local d'urbanisme délimite les zones naturelles et forestières suivantes :

- **La zone N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels et forestiers, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de prévenir les risques.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **Le secteur N0** inconstructible d'intérêt paysager situé au sein du bourg,
- **Le secteur Np**, espace naturel accueillant un terrain sportif,
- **Le secteur Npcr**, constitutif d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sens de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, dans lequel sont autorisées des constructions nécessaires au confortement du pôle culturel rural de La Grange.

3-2 Protection du patrimoine paysager et environnemental

3-2-1 Les éléments à protéger pour motif paysager ou patrimonial

Les éléments de paysage et de patrimoine bâti ou non bâti à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour motif d'ordre culturel, historique ou architectural identifiés au titre de l'article L151-19 sont repérés au règlement graphique :

- des bâtiments remarquables de l'architecture rurale caussenarde du bourg, des hameaux et des domaines agricoles,
- des éléments du patrimoine rural et vernaculaire (murets de pierres sèches, croix et calvaires, puits, capitelles et vestiges),
- des éléments de la trame verte urbaine.

Le régime juridique associé à cette désignation ainsi que les mesures de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration sont précisés en annexe du présent règlement.

Est également repéré au règlement graphique un cône de vue à protéger, dans lequel des prescriptions particulières sont édictées dans le corps du règlement.

3-2-2 Les éléments à protéger pour motif écologique

Les éléments à protéger pour motif écologique au titre du premier alinéa de l'article L151-23 sont repérés au règlement graphique. Ils correspondent à des éléments de la trame verte et bleue : haies en milieu agro-naturel, zones humides, arbres à cavités, tas de bois et clapas.

Le régime juridique et les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration sont précisés en annexe du présent règlement.

3-2-3 Les terrains urbains cultivés

Les terrains urbains cultivés au titre du second alinéa de l'article L151-23 sont repérés aux documents graphiques. Ils correspondent à des parcelles cultivées, au sein des zones urbaines, inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

3-3 Diversité commerciale

Les secteurs de diversité commerciale au sens de l'article L151-16 sont repérés au règlement graphique. Les prescriptions afférentes sont précisées dans le corps du règlement des zones concernées.

3-4 Changements de destination

Les bâtiments situés en zones A pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, sont repérés aux documents graphiques du règlement. Les destinations autorisées sont précisées dans le corps du règlement de la zone. Tout changement de destination est soumis à déclaration préalable en application de l'article R421-17.

3-5 Les orientations d'aménagement et de programmation

Le périmètre des quartiers ou secteurs dans lesquels des orientations d'aménagement et de programmation sont applicables est délimité aux documents graphiques du règlement. Dans ces périmètres, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. (Art. L152-1)

Seule est repérée au règlement graphique une OAP sectorielle sur le site de La Grange. Toutefois, le PLU comporte également deux OAP thématiques « Trame verte et bleue » et « Patrimoine ».

SECTION 4 – PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA PREVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

4-1 Risque d'inondation

4-1-1 Les zones inondables du PPRI

Le territoire communal est exposé à un risque d'inondation par débordement des cours d'eau. Il est à ce titre concerné par les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI) du bassin versant de la Haute Vallée de l'Hérault – secteur Nord, approuvé par arrêté préfectoral n°2007/01/1584 du 03 août 2007. Le PPRI est constitutif d'une servitude d'utilité publique. A ce titre, il est reporté en annexe du présent plan.

Les zones inondables sont reportées au règlement graphique au titre de l'article R151-31 afin d'en faciliter le repérage, sans distinguer le zonage réglementaire du PPRI auquel il conviendra en toutes hypothèses de se reporter. En cas de contradiction avec le plan du PPRI, seul ce dernier sera opposable.

Les occupations et utilisations du sol devront respecter les clauses réglementaires applicables dans chaque zone du PPRI en fonction de leur classification par ce document. Pour l'application de ces clauses, les occupations et utilisations interdites au règlement du PPRI se surajoutent à celles définies dans le règlement de chaque zone du PLU. Les occupations et utilisations du sol admises au règlement du PPRI n'ont pas de portée générale et ne seront admises que dans la mesure où elles ne sont pas interdites ou admises sous conditions par le règlement de la zone dans laquelle elles s'insèrent. En cas de contradiction, les règles contraires déterminées par le règlement des zones du PLU seront écartées au bénéfice des règles déterminées au règlement du PPRI.

4-1-2 Les limites de crue exceptionnelle issues de l'Atlas des Zones Inondables

Sont repérées au règlement graphique les limites de crue exceptionnelle identifiées à l'AZI correspondant au lit majeur des cours d'eau, qui majorent localement la crue de référence définissant les emprises inondables du PPRI.

4-1-3 Les bandes non aedificandi aux abords des autres cours d'eau

Sont repérées au règlement graphique des bandes *non aedificandi* d'une largeur de 20 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement des cours d'eau non cartographiés par le PPRI.

4-2 Risque de feu de forêt

Le territoire est soumis à un risque de feu de forêt d'aléa nul à exceptionnel tel que figurant sur la carte reportée en annexe du présent règlement.

Dans les zones à risque de feu de forêt, toute occupation et utilisation du sol devra se référer à la Notice d'urbanisme issue du Porter à connaissance de l'Etat telle qu'annexée au présent règlement. Des prescriptions particulières peuvent être définies dans le corps du règlement des zones concernées. En tout état de cause, les

établissements vulnérables ou à caractère stratégique (tels qu'école, crèche, maison de retraite, hôpital, caserne, mairie, ...) ainsi que les établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 4 sont interdits dans les zones d'aléa moyen à exceptionnel.

4-2-1 Etude d'aléas

L'échelle de validité de la carte d'aléa reproduite en annexe ne permettant pas de connaître le niveau d'aléa à l'échelle cadastrale, lorsque la parcelle d'assiette du projet est concernée par plusieurs niveaux d'aléa, il sera fait application de la norme la plus stricte, sauf à préciser l'aléa à l'échelle cadastrale par une étude d'aléa complémentaire.

Les études d'aléas complémentaires consisteront le plus souvent à transposer à l'échelle cadastrale la carte d'aléas départementale, sur la base d'une expertise de terrain par un bureau d'études ou un expert compétent. La carte précisée sera ainsi cohérente avec l'aléa départemental et prendra en compte la réalité de la zone boisée constatée sur le terrain augmentée d'une zone d'effet mise en évidence par la carte départementale (zone d'effet liée au rayonnement thermique).

4-2-2 Etude de risque

Une étude de risques est prescrite pour déterminer la faisabilité des projets suivants :

- densifier une zone d'urbanisation diffuse existante exposée à un aléa moyen à exceptionnel ;
- réaliser une nouvelle opération d'ensemble en aléa fort ou très fort.

Si le projet est acceptable (contraintes techniques, économiques, environnementales), l'étude permet alors de définir les aménagements à réaliser pour réduire l'aléa et la vulnérabilité de la zone.

4-2-3 Equipements de défense contre l'incendie de forêt

Pour être autorisés, quel que soit l'aléa, les projets sont conditionnés à la présence d'équipements de défense active suffisants (voirie, hydrants-PEI, dispositif d'isolement avec l'espace naturel boisé) et à la réalisation des obligations légales de débroussaillage.

Les prescriptions d'équipement de défense extérieure prévues par le Règlement départemental de défense extérieure contre les incendies de l'Hérault (RDDECI) en vigueur doivent être proportionnées au risque et peuvent être majorées : quantités d'eau majorées et/ou distances réduites entre le point d'eau et la construction. Le RDDECI peut être consulté sur le site <https://www.sdis34.fr/reglement-departemental-de-defense-exterieure-contre-lincendie-rddec/>.

4-2-4 Obligations légales en matière de débroussaillage

Les obligations légales en matière de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé sont fixées par l'arrêté préfectoral n° DDTM34-2025-04-15800 du 08 avril 2025 reporté dans une annexe spécifique du présent plan. La carte des secteurs concernés est insérée dans ladite annexe en application de l'article R151-53 du code de l'urbanisme.

4-3 Risque lié au retrait-gonflement des argiles

Le territoire est soumis à un risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles d'aléa localement modéré tel que figurant sur la carte reportée en annexe du présent règlement. L'échelle de validité de la carte d'aléa reproduite en annexe ne permet pas de connaître le niveau d'aléa à l'échelle cadastrale. L'objet de cette carte consiste à alerter les maîtres d'ouvrage sur l'existence potentielle de ce risque sur la parcelle d'assiette de leur projet. Seule une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé permettra de déterminer la nature des terrains concernés et d'adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géotechniques locales.

Le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation d'études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte, lors de la vente d'un terrain constructible et au moment de la construction de l'habitation.

Le décret n°2019-1223 du 25 novembre 2019 définit les techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (art. R132-3 et suivants du Code de la construction et de l'habitation).

Les mesures constructives et de gestion du phénomène de retrait-gonflement des argiles à mettre en œuvre sont consultables sur le site <https://www.ecologie.gouv.fr/batiment-et-risques-naturels> et annexées au présent règlement.

4-4 Risque sismique

Le territoire communal est classé en zone de sismicité 2 (aléa faible) en application du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010. Il sera donc fait application, dans toute zone, de la nouvelle réglementation parasismique en application et dans les conditions prévues par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » et par l'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux.

Les mesures constructives à mettre en œuvre sont annexées au présent règlement et consultables sur le site <https://www.ecologie.gouv.fr/batiment-et-risques-naturels>.

4-5 Risque radon

D'après le « zonage radon » établi par l'arrêté du 27 juin 2018, la commune relève de la catégorie 1 correspondant aux communes où les teneurs en uranium dans les sous-sols sont les plus faibles.

Il existe plusieurs moyens de protéger un bâtiment pour diminuer l'exposition intérieure des occupants. Cependant, chaque bâtiment a ses propres caractéristiques et un environnement particulier. Il est alors nécessaire d'adapter les principes de protection à une situation spécifique pour être efficace.

Le Guide de recommandations pour la protection des bâtiments neufs et existants vis-à-vis du radon édité par l'Autorité de Sûreté Nucléaire (ASN) est annexé au règlement et consultable sur le site de l'ASN.

SECTION 5 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5-1 Volumétrie et implantation des constructions

5-1-1 Emprise au sol

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

Sont notamment constitutifs d'emprise au sol :

- les bassins de piscines (enterrées ou non, couvertes ou non),
- les bassins de rétention,
- les abris de jardins, pergolas et carports, même ne comportant pas de fondations ou de dalle,
- les escaliers et rampes d'accès extérieurs,
- les ouvrages partiellement enterrés dès lors que la partie située au-dessus du sol génère de l'emprise au sol.

Les terrasses de plain-pied et les plages de piscine ne sont pas constitutives d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale.

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol du projet et la surface de l'unité foncière support dudit projet. Lorsque l'unité foncière support de l'opération relève à la fois d'une zone constructible et d'une zone agricole ou naturelle et forestière, l'emprise au sol est calculée uniquement sur la partie constructible.

5-1-2 Hauteur des constructions

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

Lorsque la construction s'implante à l'alignement d'une voie ou emprise publique, le point bas de référence est constitué par le niveau du terrain support de la construction mesuré au droit de la voie ou de l'emprise publique.

Lorsque la construction est implantée en retrait de l'alignement ou en second rang, le point bas de référence est constitué par le niveau du terrain naturel.

Lorsque la hauteur est exprimée en niveaux, ne sont comptabilisés que les niveaux au-dessus du rez-de-chaussée. Les niveaux enterrés ou semi-enterrés et, le cas échéant, les niveaux inférieurs au niveau de la rue, ne sont pas comptabilisés.

5-1-3 Implantation des constructions

Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'alignement correspond à la limite entre les voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, telles que définies au lexique du présent règlement, et le domaine privé. Le cas échéant, l'alignement est constitué par la limite des emplacements réservés.

La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'applique également aux abords des voies privées ouvertes à la circulation publique. Pour les autres voies privées, il sera fait application de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques se mesure en tous points de la construction, à l'exclusion des débords de toitures et des saillies en façades, dans la limite de 0,60 m de profondeur et sous réserve que ces débords ou saillies se situent à une hauteur minimum de 4 m au-dessus du niveau de la voie ou de l'emprise publique.

Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales, qui aboutissent aux voies et emprises publiques, et les limites de fond de terrain.

L'implantation par rapport aux limites séparatives se mesure en tous points de la construction, à l'exclusion des débords de toitures dans la limite de 0,30 m. En aucun cas, les débords de toiture et les saillies de façades ne peuvent se situer en surplomb du ou des terrains contigus.

Lorsque le terrain d'assiette du projet couvre plusieurs parcelles mitoyennes, la règle s'applique uniquement aux limites séparatives périphériques du terrain d'assiette.

5-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5-2-1 Aspect extérieur des constructions

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Une architecture de facture contemporaine n'est pas à exclure, notamment pour répondre à des objectifs environnementaux (constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables, constructions remplissant des critères de performance énergétique), dans la mesure où elle répond à une mise en œuvre de qualité (conception et réalisation) et aux critères d'insertion dans l'environnement urbain ou naturel.

5-2-2 Insertion dans le site

Les constructions et installations nouvelles doivent prendre en compte :

- la présence d'un ou plusieurs éléments naturels ou bâti remarquables identifiés au règlement graphique,
- la végétation existante sur l'unité foncière, en privilégiant la conservation des arbres de haute tige,
- la topographie naturelle de l'unité foncière et être implantées de manière à éviter au maximum les modifications topographiques,
- les contraintes environnementales de l'unité foncière (risques naturels notamment).

5-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5-3-1 Espaces libres

Les espaces libres correspondent aux surfaces du terrain non occupées par l'emprise au sol des constructions, ni par des aménagements générant une imperméabilisation des sols. Ils comprennent les espaces piétonniers y compris lorsqu'ils sont accessibles aux véhicules de sécurité, s'ils sont traités en matériaux perméables.

Pour l'application du présent règlement, l'imperméabilisation correspond à l'action de supprimer la capacité des sols à infiltrer l'eau.

Le coefficient d'espaces libres (CEL) exprime le rapport entre la surface des espaces libres et la surface du terrain d'assiette du projet. Lorsqu'il est réglementé, le coefficient d'espaces libres s'entend comme un minimum.

5-3-2 Espaces de pleine terre

Les espaces de pleine terre correspondent aux espaces libres non aménagés en surface comme en sous-sol (hors canalisations et réseaux) et offrant une couche de terre végétale susceptible d'être plantée d'arbres de haute tige tels que définis au lexique du présent règlement. Les toitures végétalisées ne sont pas constitutives d'espaces de pleine terre.

Le coefficient d'espaces de pleine terre (PLT) exprime le rapport entre la surface des espaces de pleine terre et la surface du terrain d'assiette du projet ou, le cas échéant, la surface des espaces libres. Lorsqu'il est réglementé, le coefficient de pleine terre s'entend comme un minimum.

5-4 Stationnement

5-4-1 Dispositions applicables en toutes zones

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale et sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement ouvertes au public est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement ouvertes au public ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 mètres et une largeur inférieure à 2,50 mètres. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking "PMR" et à 2,30 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les groupes de garages individuels et places de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte. Dans la mesure du possible, les parkings ou garages aménagés en rez-de-chaussée de bâtiments ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie.

En cas de travaux sur des habitations existantes (reconstruction, rénovation, extension, ...), les surfaces affectées au stationnement existantes seront maintenues ou déplacées sur le terrain d'assiette du projet.

Pour toutes les constructions à usage d'activités, de services ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel.

Lorsque les besoins minima définis par le règlement de chaque zone sont déterminés par tranche de surface de plancher, l'obligation s'applique pour toute **tranche entamée**.

5-4-2 Modalités de réalisation

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L151-30 et L151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, réduire cette obligation à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.

5-4-3 Dispositions particulières à certaines catégories d'habitation

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

5-4-4 Dispositions particulières en faveur des véhicules électriques

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans les conditions définies par décret.

5-4-5 Stationnement des vélos

Les obligations en matière de création d'espaces de stationnement pour les vélos sont fixées par le Code de la construction et de l'habitation.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est une zone urbaine correspondant au centre historique du bourg de Causse-de-la-Selle. Elle se caractérise par un bâti dense où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et alignées sur les voies publiques.

A vocation principale d'habitat, elle admet une mixité de fonctions urbaines compatibles avec la vocation résidentielle.

Cette zone présente une forte patrimonialité à préserver.

OBJECTIFS DU PADD

- Protéger et valoriser le patrimoine bâti et la silhouette villageoise
- Favoriser la qualité architecturale
- Répondre aux besoins en matière d'habitat
- Valoriser le centre-bourg
- Pérenniser et développer les équipements publics
- Conforter l'offre commerciale pour les besoins du quotidien
- Soutenir la rénovation énergétique du bâti

RAPPEL

La zone UA est en tout ou partie concernée par :

- un secteur de diversité commerciale au titre de l'article L151-16,
- des éléments de patrimoine et de paysage à protéger au titre de l'article L151-19.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

Il conviendra en outre de se rapporter aux dispositions des OAP thématiques « Trame verte et bleue » et « Patrimoine ».

SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE

Article 1 – Interdiction et limitation de certains types d'usages, affectations des sols, constructions et activités

§1- Destinations et sous-destinations :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises sous conditions	Admises
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	●		
	Exploitation forestière	●		
Habitation	Logement			●
	Hébergement			●
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		●	
	Restauration			●
	Commerce de gros	●		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			●
	Cinéma	●		
	Hôtels			●
	Autres hébergements touristiques	●		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		●	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		●	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		●	
	Salles d'art et de spectacles		●	
	Equipements sportifs		●	
	Lieux de culte		●	
	Autres équipements recevant du public		●	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	●		
	Entrepôt	●		
	Bureau			●
	Centre de congrès et d'exposition	●		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	●		

§2- Usages des sols et natures d'activité interdits :

Sont interdits :

- la création de terrains de camping et de caravanage
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules hors d'usage ou de déchets divers
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

Article 2 – Types d’usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

§1- Destinations et sous-destinations admises sous conditions :

Les constructions à destination d’artisanat et commerce de détail et d’équipements d’intérêt collectif et de services publics ne peuvent être autorisées que si leur importance, leur fonctionnement et leur aspect sont compatibles avec la proximité de l’habitat, au regard notamment des risques de nuisances, de salubrité, de tranquillité et de sécurité publiques.

§2- Usages des sols et natures d’activité admis sous conditions :

Les travaux d’affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d’une construction, d’une installation ou de travaux autorisés sur la zone.

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Dans le secteur de diversité commerciale, sont interdits les changements de destination des constructions existantes vers des destinations autres que la destination « Commerce et activités de services ».

SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l’implantation des constructions

Article 4 - Emprise au sol

§1- Dispositions générales :

L’emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface de l’unité foncière.

§2- Dispositions particulières :

Lorsqu’une ou des constructions existantes sur l’unité foncière excèdent le coefficient d’emprise au sol fixé ci-dessus, seules peuvent être autorisées des annexes d’emprise limitée à 50 m², y compris celles existantes.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

§1- Dispositions générales :

L’implantation des constructions nouvelles devra s’inscrire en cohérence avec la composition de la façade urbaine existante. Les constructions seront édifiées :

- soit à l’alignement des voies et emprises publiques,
- soit dans le prolongement de la façade principale d’un bâtiment existant sur une parcelle mitoyenne.

§2- Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes,
- pour les annexes,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Une implantation différente peut être imposée dans les cas suivants :

- lorsque cela est nécessaire pour répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément identifié au titre de l'article L151-19.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

§1- Dispositions applicables aux limites latérales

1- Dispositions générales

Les constructions nouvelles seront édifiées sur au moins une limite latérale. En cas de retrait, la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$).

2- Dispositions particulières

Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes,
- pour les annexes,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Une implantation différente peut être imposée lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément identifié au règlement graphique au titre de l'article L151-19.

§2- Dispositions applicables aux limites de fond de terrain :

Les constructions nouvelles seront édifiées en retrait de la limite de fond de parcelle, sous réserve que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 8 - Hauteur maximale des constructions

§1- Dispositions générales :

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage de la toiture, sans que la différence avec les hauteurs des constructions voisines soit supérieure à 3 mètres.

§2- Dispositions particulières :

Les annexes ne peuvent excéder une hauteur de 3 mètres au faîtage.

Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères
--

§1- Dispositions particulières aux constructions neuves :

1- Volumétries, formes et façades

Les constructions, les murs et autres éléments annexes doivent être de formes et de volumétries simples pensées dans leur globalité et par rapport à leur environnement urbain.

La forme et l'ordonnancement des ouvertures, ainsi que les balcons, terrasses et auvents doivent être intégrés en cohérence à l'ensemble de la construction et de ses façades.

Les ouvertures devront respecter le rythme des travées existantes afin de respecter l'identité architecturale du bâti environnant. Les ouvertures visibles depuis le domaine public devront être de forme rectangulaire avec des proportions plus haute que large. Les façades aveugles donnant sur l'espace public sont interdites.

Les installations techniques doivent être intégrées à la construction et non visibles depuis l'emprise publique. En particulier, les appareils de climatisation, y compris lorsqu'ils sont installés postérieurement à la construction, seront dissimulés par un dispositif architectural (volets fixes, encoffrement, ...) en cohérence avec la qualité de la construction.

2- Matériaux de revêtement de façades ou de murs

Les façades seront en pierres apparentes ou seront obligatoirement enduites. Les enduits de façades et de murs doivent être de granulométrie fine. Ils doivent respecter le ton des enduits anciens du village et s'inspirer des teintes naturelles de pierres locales. Le blanc ainsi que les couleurs et teintes vives, brillantes et réfléchissantes sont interdits.

Les maçonneries de types moellons ainsi que les matériaux prévus pour être recouverts (tels que les parpaings de ciment, briques creuses, etc.) devront être enduits.

Les encadrements des ouvertures devront être réalisés avec des pierres locales ou, à défaut, couverts d'un enduit taloché de teinte claire.

Les ferronneries seront de forme simple avec une dominante de barreaudages droits verticaux.

Les chéneaux et descentes d'eau pluviales devront être en zinc, fonte, aluminium ou galvanisé.

Sont interdits :

- Les bardages bois et aspect pierres
- Les garde-corps en bandeau de bois horizontaux ou en tubes métalliques
- Les imitations de matériaux.
- Les matériaux plastiques.

3- Toitures

Les volumes des toitures doivent être de formes simples. Elles doivent être bi-pentes, l'inclinaison étant comprise entre 27 et 33 %. Elles seront couvertes de tuiles canal de terre cuite ou similaire de teinte claire.

Les toitures-terrasses sont interdites. Seules sont autorisées les terrasses tropéziennes.

Les génoises en bas de pente sont autorisées en façade mais interdites sur les murs pignons.

Sont interdits :

- Les volumes de toitures complexes.
- Les 'faux-pigeonniers' ou 'fausses tours'.
- L'aspect moucheté ou flammé.
- Les imitations de matériaux.

4- Menuiseries et volets

Les menuiseries et volets devront présenter une unité d'ensemble, en connotation avec le caractère traditionnel des menuiseries en bois. Ils seront de teinte bois naturel.

Sont interdits :

- Les volets roulants avec des coffres extérieurs et sous linteaux.
- Le blanc ainsi que les couleurs et teintes vives.

§2- Dispositions particulières aux constructions existantes :

Toute intervention sur le bâti existant devra permettre de conserver et restaurer les caractéristiques architecturales du bâtiment : les façades doivent garder au maximum leurs caractéristiques et apparence d'origine (matériaux, encadrements, décors), les toitures doivent conserver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériaux) et la création de nouveaux percements doit être limitée au strict nécessaire, dans le respect de l'ordonnancement de la façade existante (axe, alignement et proportions des ouvertures).

Les dispositions particulières aux bâtiments remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 sont exposées en annexe du présent règlement.

§3- Dispositions particulières aux annexes

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal. Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

§4- Dispositions particulières aux clôtures

1- Clôtures en limite des voies et emprises publiques

Afin de préserver la mise en valeur du patrimoine et d'assurer la continuité des constructions, tout mur de clôture le long des voies publiques doit être composé comme une partie intégrante de la construction.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures seront soit :

- en mur de pierres sèches de maçonnerie traditionnelle,
- en muret bas d'une hauteur maximale de 0,60 m, éventuellement surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage de couleurs grise ou verte, et obligatoirement doublé d'une haie végétale vive. Le muret sera soit en pierres sèches soit obligatoirement couvert d'un enduit à granulométrie fine. La teinte de l'enduit sera en harmonie avec celle de la façade principale du bâtiment. Pour les grilles et grillages, le blanc et les couleurs vives sont interdits. Les brise-vue, cannisse, toile et panneaux de bois sont interdits.

Les éléments de compteurs doivent être regroupés dans la mesure du possible et intégrés à la construction ou à la clôture.

2- Clôtures en limite séparative

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures seront soit :

- en muret bas d'une hauteur maximale de 0,40 m, éventuellement surmonté d'un grillage et de préférence doublé d'une haie végétale vive,
- en simple grillage, de préférence doublé d'une haie végétale vive.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

La récupération des eaux pluviales à la parcelle est fortement encouragée pour des usages domestiques ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...).

Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

§1- Espaces libres, espaces de pleine terre

Toute parcelle d'une surface de plus de 300 m² devra réserver au moins 20 % d'espaces de pleine terre végétalisés.

Les aires de stationnement privatives doivent privilégier des revêtements perméables tels que stabilisé, enrobé perméable, nid d'abeille ou evergreen.

§2- Plantations

Les aires publiques de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places.

Les haies végétales doivent être constituées de haies vives d'espèces diversifiées.

Toutes plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les espèces invasives et allergènes figurant sur la liste annexée au présent règlement sont interdites.

Sous-section 2-4 : Stationnement

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

§1- Stationnement des véhicules motorisés :

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations	Sous-destinations	Besoins minima
Habitation	Logement	1 place par logement
	Hébergement	1 place par unité d'hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	1 place par chambre
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	En fonction des besoins de l'établissement
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	

	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher

§ 2 - Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux

Les besoins minima à prendre en compte sont :

- Pour les immeubles d'habitations : il est imposé une place par logement et une surface de stationnement au moins égale à 3 m²,
- Pour les immeubles de bureaux : il est imposé surface de stationnement au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher de l'établissement.

SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX

Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

§1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

§2- Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets ménagers.

Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

§1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

§2- Eaux uséesEaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes, garantissant que les eaux usées pourront être intégralement traitées.

Le rejet des eaux usées domestiques dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte d'eaux pluviales est strictement interdit.

Eaux usées non domestiques :

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit, sauf autorisation spéciale délivrée par la collectivité dans les conditions visées à l'article L1331-10 du Code de la santé publique.

Eaux de vidange des piscines :

Le rejet des eaux de piscines provenant de la vidange du bassin ou du nettoyage des filtres dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit, sauf accord de la collectivité conformément au règlement de service de l'assainissement collectif.

Les eaux de vidanges seront déversées sur la parcelle, après neutralisation du désinfectant et selon un débit limité et régulier. Aucun écoulement des eaux sur les propriétés voisines ne peut être réalisé.

§3- Eaux pluviales

Lorsque le réseau public de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

En toutes hypothèses, l'infiltration à la parcelle par le maintien d'un maximum d'espaces libres est fortement encouragée.

§4- Electricité et télécommunications

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

§5- Sécurité incendie

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur.

Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques
--

Non réglementé

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC est zone urbaine correspondant aux quartiers résidentiels contemporains du bourg de Causse-de-la-Selle. Elle se caractérise par un tissu peu structuré à prédominance pavillonnaire laissant place à une importante trame arborée, où la préservation des caractéristiques paysagères et environnementales nécessitent d’être préservées.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Le **secteur UCa** d’assainissement non collectif,
- Le **secteur UC1**, secteur d’enjeu paysager à l’interface du centre historique,
- Le **secteur UC2** d’habitat individuel groupé correspondant au lotissement *Les Vignes du Lac* lequel présente une densité plus élevée que dans le reste de la zone.

OBJECTIFS DU PADD

- Répondre aux besoins en matière d’habitat
- Préserver un maillage de jardins et de boisements
- Favoriser la transparence écologique des espaces bâtis
- Soutenir la rénovation énergétique
- Anticiper et gérer les risques naturels

RAPPEL

La zone UC est en tout ou partie concernée par :

- des éléments de patrimoine et de paysage à protéger au titre de l’article L151-19,
- des zones à risque de feu de forêt.

Les dispositions réglementaires ci-après s’appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

Il conviendra en outre de se rapporter aux dispositions de l’OAP thématique « Trame verte et bleue ».

SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE

Article 1 – Interdiction et limitation de certains types d'usages, affectations des sols, constructions et activités

§1- Destinations et sous-destinations :

1- Dans l'ensemble de la zone, excepté en secteur UC2

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises sous conditions	Admises
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	•		
	Exploitation forestière	•		
Habitation	Logement			•
	Hébergement			•
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		•	
	Restauration		•	
	Commerce de gros	•		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			•
	Cinéma	•		
	Hôtels		•	
	Autres hébergements touristiques	•		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		•	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		•	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		•	
	Salles d'art et de spectacles		•	
	Equipements sportifs		•	
	Lieux de culte		•	
	Autres équipements recevant du public		•	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	•		
	Entrepôt	•		
	Bureau		•	
	Centre de congrès et d'exposition	•		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	•		

2- En secteur UC2

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises sous conditions	Admises
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	•		
	Exploitation forestière	•		
Habitation	Logement			•
	Hébergement	•		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	•		
	Restauration	•		
	Commerce de gros	•		

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			•
	Cinéma	•		
	Hôtels	•		
	Autres hébergements touristiques	•		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	•		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	•		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	•		
	Salles d'art et de spectacles	•		
	Equipements sportifs	•		
	Lieux de culte	•		
	Autres équipements recevant du public	•		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	•		
	Entrepôt	•		
	Bureau	•		
	Centre de congrès et d'exposition	•		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	•		

3- Terrains urbains cultivés

Les terrains urbains cultivés repérés au règlement graphique en application du second alinéa de l'article L151-23 sont inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

§2- Usages des sols et natures d'activité interdits :

- la création de terrains de camping et de caravanage
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules hors d'usage ou de déchets divers
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

Article 2 – Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

§1- Destinations et sous-destinations admises sous conditions :

Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail, à la restauration, aux hôtels et aux bureaux ainsi que celles relevant de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics ne peuvent être autorisées que si leur importance, leur fonctionnement et leur aspect sont compatibles avec la proximité de l'habitat, au regard notamment des risques de nuisances, de salubrité, de tranquillité et de sécurité publiques.

§2- Usages des sols et natures d'activité admis sous conditions :

Les travaux d'affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction, d'une installation ou de travaux autorisés sur la zone.

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions

Article 4 - Emprise au sol

1- Dans l'ensemble de la zone, excepté en secteurs UCa et UC2 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

2- En secteurs UCa et UC2 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

§1- Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

§2- Dispositions particulières

Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Une implantation différente peut être imposée dans les cas suivants :

- lorsque cela est nécessaire pour répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément identifié au titre de l'article L151-19.

§3- Cône de vue

Dans le cône de vue repéré au règlement graphique, les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 13 mètres de l'alignement du chemin Neuf.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

§1- Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$).

§2- Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsqu'il existe une construction implantée en limite séparative sur la parcelle voisine, sous réserve de présenter une cohérence avec le gabarit de cette construction,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément identifié au titre de l'article L151-19.

Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve de ne pas excéder une implantation de 5 mètres linéaires sur la limite.

Les piscines (bord franc du bassin) pourront être implantées en retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives.

En secteur UC2, sur une profondeur de 3 mètres, des constructions ou parties de constructions peuvent être implantées en limites séparatives sous réserve de ne pas excéder une hauteur de 5 mètres au faîtage, dans la limite d'un seul niveau en rez-de-jardin (R+0).

En limite des zones agricoles et naturelles, les constructions seront implantées en retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En secteur UC2, l'implantation d'annexe ou garage est autorisée uniquement en contiguïté de la construction principale et au droit des places de stationnement. Le volume du garage ou de l'annexe devra faire partie intégrante de la construction et ne pourra constituer un décrocher d'alignement de plus de 3 mètres par rapport à la façade de la construction principale.

Article 8 - Hauteur maximale des constructions

§1- Dispositions générales

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage ou 7 mètres au sommet de l'acrotère, dans la limite de deux niveaux (R+1).

§2- Dispositions particulières

La hauteur des extensions des constructions existantes dépassant la hauteur autorisée pourra atteindre la hauteur de la construction existante, sous réserve de présenter une cohérence architecturale avec cette construction.

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres au faîtage.

Dans le cône de vue repéré au règlement graphique, la hauteur des constructions ne pourra excéder 4 mètres au faîtage ou 3,50 au sommet de l'acrotère.

En secteur UC2, sur une profondeur de 3 mètres, la hauteur des constructions ou parties de constructions implantées en limites séparatives ne peut excéder 5 mètres au faîtage, dans la limite d'un seul niveau en rez-de-jardin (R+0).

Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères****§1- Hors secteur UC2**

Les dispositions particulières aux bâtiments remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 sont exposées en annexe du présent règlement.

1- Insertion dans le site

Dans le cône de vue repéré au règlement graphique, les constructions devront s'adapter à la pente du terrain naturel, en limitant au maximum les travaux d'exhaussement et de terrassement. Les constructions auront un gabarit rectangulaire et seront orientées perpendiculairement au Chemin Neuf.

2- Volumétries, formes et façades

Les constructions, les murs et autres éléments annexes doivent être de formes et de volumétries simples pensées dans leur globalité et par rapport à leur environnement urbain.

La forme et l'ordonnancement des ouvertures, ainsi que les balcons, terrasses et auvents doivent être intégrés en cohérence à l'ensemble de la construction et de ses façades.

Les installations techniques doivent être intégrées au maximum à la construction.

3- Matériaux de revêtement de façades ou de murs

Les façades seront en pierres apparentes ou seront obligatoirement enduites. Les enduits de façades et de murs doivent être de granulométrie fine. Ils doivent respecter le ton des enduits anciens du village et s'inspirer des teintes naturelles de pierres locales. Le blanc ainsi que les couleurs et teintes vives, brillantes et réfléchissantes sont interdits.

Les maçonneries de types moellons ainsi que les matériaux prévus pour être recouverts (tels que les parpaings de ciment, briques creuses, etc.) devront être enduits.

Les bardages bois sont autorisés.

Les encadrements des ouvertures devront être réalisés avec des pierres locales ou, à défaut, seront couverts d'un enduit taloché de teinte claire.

Les ferronneries seront de forme simple avec une dominante de barreaudages droits verticaux.

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux,
- Les matériaux plastiques.

4- Toitures

Les volumes des toitures doivent être de formes simples. Les toitures-terrasses sont autorisées. Les toitures en pente devront présenter une inclinaison comprise entre 27 et 33 %. **En secteur UC1**, les toitures seront obligatoirement à 2 pans.

Les toitures en pente seront couvertes de tuiles canal de terre cuite ou similaire de teinte claire.

Les génoises en bas de pente sont autorisées en façade mais interdites sur les murs pignons.

Les capteurs solaires ne doivent pas être installés en superstructure verticale sur les toitures. Ils doivent suivre la pente du toit.

Sont interdits :

- Les volumes de toitures complexes.
- Les 'faux-pigeonniers' ou 'fausses tours'.
- L'aspect moucheté ou flammé.
- Les imitations de matériaux.

5- Menuiseries et volets

Les menuiseries et volets devront présenter une unité d'ensemble.

6- Annexes

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal. Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

7- Clôtures

7-1 Clôtures en limite des voies et emprises publiques

Afin de préserver la mise en valeur du patrimoine et d'assurer la continuité des constructions, tout mur de clôture le long des voies publiques doit être composé comme une partie intégrante de la construction.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures seront soit :

- en mur de pierres sèches de maçonnerie traditionnelle,
- en muret bas d'une hauteur maximale de 0,60 m, éventuellement surmonté d'une grille en ferronnerie, et obligatoirement doublé d'une haie végétale vive. Le muret sera soit en pierres sèches soit obligatoirement couverte d'un enduit à granulométrie fine. La teinte de l'enduit sera en harmonie avec celle de la façade principale du bâtiment. Pour les grilles, le blanc et les couleurs vives sont interdits. Les brise-vue, cannisse, toile et panneaux boisés sont interdits.

Les éléments de compteurs doivent être regroupés dans la mesure du possible et intégrés à la construction ou à la clôture.

7-2 Clôtures en limite séparative

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures seront soit :

- en muret bas d'une hauteur maximale de 0,40 m, éventuellement surmonté d'un grillage et de préférence doublé d'une haie végétale vive,
- en simple grillage, de préférence doublé d'une haie végétale vive.

Les clôtures devront permettre la circulation de la petite faune selon les dispositifs proposés par l'OAP Trame verte et bleue.

§2- En secteur UC2

1- Volumétrie

Les constructions devront avoir des volumes simples en cohérence avec les constructions équivalentes des abords.

Toute imbrication de volumes disparates doit être évitée. La construction doit avoir des lignes épurées et minimalistes. L'architecture choisie devra être en accord avec la volumétrie du bâtiment.

Les auvents et pergolas, éléments architecturaux participant à la protection solaire, sont autorisés à condition qu'ils soient en contiguïté avec la construction et s'intègrent harmonieusement à la volumétrie d'ensemble. Les surfaces induites ne pourront en aucun cas donner lieu à des espaces fermés et clos. Les matériaux utilisés pour ces éléments devront respecter les dispositions ci-après concernant les toitures et les ferronneries.

2- Toitures

Les constructions présenteront des toitures à deux pentes, comprises entre 27% et 35 % et seront recouvertes de tuiles de type canal ou similaire, de teinte unie terre cuite ou orangé. Les tuiles panachées ou vieilles sont interdites.

Les toitures mono-pente sont autorisées uniquement sur de petites surfaces, en couverture d'un volume de plain-pied située à un niveau inférieur à la toiture principale. Elles sont interdites en couverture des garages et annexes.

Les toitures terrasses étanchées sont autorisées uniquement en tant que terrasses accessibles en couverture d'un volume de plain-pied située à un niveau inférieur à la toiture principale.

Les souches de cheminée seront soit en pierre, soit enduites.

L'utilisation de matériaux brillants pour l'étanchéité est interdite.

Les rives d'égout présenteront un prolongement de toiture d'une tuile et au maximum de deux tuiles. La sous-face des débords devra être habillée (pare feuilles, terre cuite, casquette enduite ou génoise).

Les chéneaux et descentes d'eau seront en zinc.

3- Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas admis de disparités manifestes entre elles.

Les pignons ou façades aveugles sont interdits sauf en cas de mur mitoyen.

Les matériaux traditionnels usuels seront de préférence utilisés. Les façades peuvent être traitées en pierres naturelles jointoyées ou en matériaux revêtus d'un enduit. Les enduits seront de finition grattée ou talochée fin. Les enduits écrasés ou rustiques sont interdits.

L'utilisation d'habillages métalliques ou en pierre naturelle est autorisée sur des surfaces réduites pour assurer une transition entre deux matériaux ou deux parties d'une façade.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses et agglomérés de ciment.

La teinte des façades devra être la teinte dominante de la colorimétrie de la construction. Les façades ne pourront recevoir plus de deux teintes sur un même plan et sous condition que les tons ne soient pas trop éloignés.

Les façades seront de ton pierre, beige ou ocre clair à moyen, blanc cassé ou gris clair. Le blanc et les couleurs criardes sont interdits.

La colorimétrie des éléments architecturaux sera dégradée : de très claire pour les encadrements et modénatures à plus foncé pour les soubassements éventuels.

Les encadrements uniquement peints des ouvertures sont interdits.

4- Ouvertures

Les ouvertures doivent avoir des formes géométriques simples et parallélépipédiques. Les linteaux seront horizontaux. Les ouvertures cintrées et les arcades ou autres formes libres sont interdites.

Les ouvertures seront conçues soit comme des percements dans un mur plein, soit comme des façades vitrées avec les modes d'occultation associés (brises soleil, pergolas, ...) nécessaires au contrôle de l'ensoleillement et du confort thermique.

L'écriture des façades devra être adaptée à l'usage des pièces de la construction et rechercher une composition simple et cohérente avec les dispositions suivantes :

- horizontalement, sur chaque niveau, les ouvertures doivent être alignées au niveau des linteaux et, de préférence, au niveau des allèges,
- verticalement, entre niveaux sur une même façade, les ouvertures de même gabarit seront alignées (alignement des faces latérales ou superposition des percements) ; pour les ouvertures superposées de gabarits différents, un alignement à l'axe ou sur un côté des percements sera privilégié.

5- Menuiseries

Les systèmes d'occultation devront être cohérents sur l'ensemble de la construction.

Ils pourront être de type :

- volets roulants dont les coffres sont entièrement dissimulés à l'intérieur des bâtiments et dont les tabliers sont entièrement cachés une fois ouverts
- volets battants ou coulissants.

Les volets ouvrant à la française ne sont autorisés que s'ils présentent une surface de traitement sans contreventement ni autre motif apparent.

L'utilisation de volets à écharpe est interdite.

Une alternative de type brise-soleils, orientables ou non est possible.

Les systèmes d'occultation pourront être réalisés en bois naturel traité ou composite, à lattes horizontales jointives, persiennées ou ajourées, ou métal thermolaqué.
La colorimétrie des portes d'entrée et portails de garage situés sur une même façade sera coordonnée.

6- Ferronneries

Les ferronneries (grille, garde-corps, pergolas et autres éléments de protection solaire) devront être posés au nu de la façade, à barreaudage droit de forme simple. Le blanc et les teintes claires sont interdits.

7- Installations techniques

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être encastrés ou en surimposition de la toiture, en suivant la pente du toit. Toute surélévation ou surinclinaison est interdite.

Les antennes et paraboles pourront être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale. Les antennes et paraboles sont interdites en façade.

Les climatiseurs devront être dissimulés par un élément ou un habillage mobile.

8- Clôtures

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre et leur arase sera parfaitement horizontale.

Les grillages souples et tout type de brise-vue, cannisse, toile et panneaux boisés, même accolés au grillage, sont interdits.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées par des grilles, grillages rigides ou claires-voies établis ou non sur des murs bahuts, ou des haies vives. Le cas échéant, la hauteur du mur bahut sera de 1,20 mètre au-dessus du sol. Les clôtures grillagées toute hauteur (sans mur bahut) seront doublées d'une haie végétale.

En toutes hypothèses, les murs de clôture devront faire l'objet d'un traitement de qualité et être revêtus d'un enduit de finition type gratté ou taloché fin, de teinte blanc cassé.

Les portails et portillons devront être d'une hauteur identique à celle de la clôture, sans excéder 1,80 mètre. La partie supérieure sera obligatoirement horizontale. Les formes incurvées sont interdites.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de construction devront prendre en compte les conditions bioclimatiques du site de manière à tirer le meilleur profit en termes de performances énergétiques.

La récupération des eaux pluviales à la parcelle est fortement encouragée soit en toiture (rétention temporaire), soit au sol (cuve de stockage) pour des usages domestiques ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...).

Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

§1- Espaces libres, espaces de pleine terre

Les espaces de pleine terre devront représenter au moins 30 % de la surface du terrain d'assiette de la construction et devront être végétalisés.

Les aires de stationnement privatives doivent privilégier des revêtements perméables tels que stabilisé, enrobé perméable, nid d'abeille ou evergreen.

§2- Plantations

Les haies végétales doivent être constituées de haies vives d'espèces diversifiées.

Les aires de stationnement sur l'espace public doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places.

Toutes plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les espèces invasives et allergènes figurant sur la liste annexée au présent règlement sont interdites.

Dans les zones soumises à un risque de feu de forêt, sont interdites les espèces très inflammables telles que le mimosa, l'eucalyptus, le bambou, le laurier sauce et toutes les espèces de résineux (pin, cyprès, thuya, ...).

Sous-section 2-4 : Stationnement

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

§1- Stationnement des véhicules motorisés :

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations	Sous-destinations	Besoins minima
Habitation	Logement	1 place par logement
	Hébergement	1 place par unité d'hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	1 place par chambre
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	En fonction des besoins de l'établissement
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de parkings collectifs à usage des visiteurs est exigée à hauteur de 1 place par logement créé.

§ 2 - Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux

Les besoins minima à prendre en compte sont :

- Pour les immeubles d'habitations : il est imposé une place par logement et une surface de stationnement au moins égale à 3 m²
- Pour les immeubles de bureaux : il est imposé surface de stationnement au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher de l'établissement.

SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX

Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

§1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

§2- Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets ménagers.

La largeur minimale des voies nouvelles est fixée à 5 mètres de bande roulante pour les voies à double sens et les voies en impasse et de 3 mètres pour les voies à sens unique, à laquelle s'ajoute au minimum un trottoir d'une largeur minimale de 1,40 mètre, libre de tout obstacle et aménagé dans le prolongement des trottoirs existants.

Les voies nouvelles en impasse doivent être évitées. A défaut, elles ne peuvent excéder une longueur de 50 mètres et doivent comporter une aire de retournement conforme au RDDECI en vigueur. En toutes hypothèses, les voies en impasse doivent se prolonger par un cheminement piéton.

Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

§1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

§2- Eaux usées

Eaux usées domestiques :

Dans l'ensemble de la zone, excepté en secteur UCa :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes, garantissant que les eaux usées pourront être intégralement traitées.

Le rejet des eaux usées domestiques dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte d'eaux pluviales est strictement interdit.

En secteur UCa :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être reliée à un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées, individuel ou groupé, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités dans le milieu naturel est strictement interdite.

Eaux usées non domestiques :

Dans l'ensemble de la zone, excepté en secteur UCa :

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit, sauf autorisation spéciale délivrée par la collectivité dans les conditions visées à l'article L1331-10 du Code de la santé publique.

En secteur UCa :

Le rejet des eaux usées non domestiques dans les dispositifs d'assainissement non collectif peut être soumis à un pré-traitement. Le rejet des huiles usagées même alimentaires sont interdites.

Eaux de vidange des piscines :

Dans l'ensemble de la zone, excepté en secteur UCa :

Le rejet des eaux de piscines provenant de la vidange du bassin ou du nettoyage des filtres dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit, sauf accord de la collectivité conformément au règlement de service de l'assainissement collectif.

Les eaux de vidanges seront déversées sur la parcelle, après neutralisation du désinfectant et selon un débit limité et régulier. Aucun écoulement des eaux sur les propriétés voisines ne peut être réalisé.

En secteur UCa :

Le rejet des eaux de piscines provenant de la vidange du bassin ou du nettoyage des filtres dans les ouvrages d'assainissement non collectif est interdit, conformément au règlement de service de l'assainissement non collectif.

Les eaux de vidanges seront déversées sur la parcelle, après neutralisation du désinfectant et selon un débit limité et régulier. Aucun écoulement des eaux sur les propriétés voisines ne peut être réalisé.

§3- Eaux pluviales

1- Dans l'ensemble de la zone, excepté en secteur UC2 :

Lorsque le réseau public de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

En toutes hypothèses, l'infiltration à la parcelle par le maintien d'un maximum d'espaces libres est fortement encouragée.

2- En secteur UC2 :

Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une rétention à la parcelle. Elles seront collectées, retenues et traitées directement sur la parcelle. Le volume des dispositifs de rétention sera dimensionné sur la base de 120 l/m² imperméabilisé.

§4- Electricité et télécommunications

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

§5- Sécurité incendie

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur.

Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé

ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UP est une zone urbaine réservée aux équipements d'intérêt collectif et services publics, accueillant des équipements scolaires, sportifs et de loisirs.

OBJECTIFS DU PADD

- Pérenniser et développer les équipements et services à la population

RAPPEL

La zone UP est en tout ou partie concernée par :

- des zones à risque de feu de forêt.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

Il conviendra en outre de se rapporter aux dispositions de l'OAP thématique « Trame verte et bleue ».

SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE

Article 1 – Interdiction et limitation de certains types d'usages, affectations des sols, constructions et activités

§1- Destinations et sous-destinations :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises sous conditions	Admises
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	●		
	Exploitation forestière	●		
Habitation	Logement	●		
	Hébergement	●		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	●		
	Restauration	●		
	Commerce de gros	●		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			●
	Cinéma	●		
	Hôtels	●		
	Autres hébergements touristiques	●		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			●
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			●
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			●
	Salles d'art et de spectacles			●
	Equipements sportifs			●
	Lieux de culte	●		
	Autres équipements recevant du public	●		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	●		
	Entrepôt	●		
	Bureau	●		
	Centre de congrès et d'exposition	●		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	●		

§2- Usages des sols et natures d'activité interdits :

- la création de terrains de camping et de caravanage
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules hors d'usage ou de déchets divers
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

Article 2 – Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Les travaux d'affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction, d'une installation ou de travaux autorisés sur la zone.

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions

Article 4 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L \geq H/2 \geq 5 \text{ m}$).

Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres au faîtage.

Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps. Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les constructions ne doivent pas être conçues avec des assemblages de matériaux hétéroclites.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de construction devront prendre en compte les conditions bioclimatiques du site de manière à tirer le meilleur profit en termes de performances énergétiques.

La récupération des eaux pluviales à la parcelle est fortement encouragée soit en toiture (rétention temporaire), soit au sol (cuve de stockage) pour des usages domestiques ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...).

Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

§1- Espaces libres, espaces de pleine terre

Les espaces libres devront représenter au moins 20 % de la surface du terrain d'assiette de la construction.

§2- Plantations

Les haies végétales doivent être constituées de haies vives d'espèces diversifiées.

Les aires de stationnement sur l'espace public doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places.

Toutes plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les espèces invasives et allergènes figurant sur la liste annexée au présent règlement sont interdites.

Dans les zones soumises à un risque de feu de forêt, sont interdites les espèces très inflammables telles que le mimosa, l'eucalyptus, le bambou, le laurier sauce et toutes les espèces de résineux (pin, cyprès, thuya, ...).

Sous-section 2-4 : Stationnement

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

§1- Stationnement des véhicules motorisés :

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations	Sous-destinations	Besoins minima
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	En fonction des besoins de l'établissement
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	

§ 2 - Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux

Non réglementé

SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX

Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

§1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

§2- Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets ménagers.

La largeur minimale des voies nouvelles est fixée à 5 mètres pour les voies à double sens et les voies en impasse et à 3 mètres pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles doivent être aménagées avec au minimum 1 trottoir d'une largeur minimale de 1,40 mètre, libre de tout obstacle et aménagé dans le prolongement des trottoirs existants.

Les voies nouvelles en impasse doivent être évitées. A défaut, elles ne peuvent excéder une longueur de 50 mètres et doivent comporter une aire de retournement conforme au RDDECI en vigueur. En toutes hypothèses, les voies en impasse doivent se prolonger par un cheminement piéton.

Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

§1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

§2- Eaux uséesEaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes, garantissant que les eaux usées pourront être intégralement traitées.

Le rejet des eaux usées domestiques dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte d'eaux pluviales est strictement interdit.

Eaux usées non domestiques :

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit, sauf autorisation spéciale délivrée par la collectivité dans les conditions visées à l'article L1331-10 du Code de la santé publique.

§3- Eaux pluviales

Lorsque le réseau public de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

En toutes hypothèses, l'infiltration à la parcelle par le maintien d'un maximum d'espaces libres est fortement encouragée.

§4- Electricité et télécommunications

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

§5- Sécurité incendie

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur.

Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques
--

Non réglementé

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone A** couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle recouvre les espaces cultivés, les périmètres AOC viticoles ainsi que des milieux présentant un potentiel de remise en culture.

Elle comprend **un secteur A0** inconstructible d'intérêt paysager situé au sein du bourg.

OBJECTIFS DU PADD

- Préserver et valoriser les espaces à potentiel agricole
- Préserver les infrastructures agro-écologiques
- Permettre la diversification des activités agricoles et la valorisation des produits issus des exploitations
- Maintenir les paysages agricoles
- Conserver les domaines viticoles et agricoles
- Anticiper et gérer les risques naturels

RAPPEL

La zone A est en tout ou partie concernée par :

- des éléments de patrimoine et de paysage à protéger au titre de l'article L151-19,
- des éléments à protéger pour motif d'ordre écologique au titre de l'article L151-23,
- des zones à risque de feu de forêt.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

Il conviendra en outre de se rapporter aux dispositions des OAP thématiques « Trame verte et bleue » et « Patrimoine ».

SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE

Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

§1- Dispositions générales

1- Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur A0 :

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

2- En secteur A0 :

Toute construction et installation nouvelle est interdite, y compris les serres et tunnels.

§2- Dispositions particulières

Toute construction et installation nouvelle autre que celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous sont interdites dans les zones à risque de feu de forêt d'aléa moyen à exceptionnel.

Article 2 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

§1- Dispositions générales

Excepté en secteur A0, sont autorisées les constructions et installations suivantes :

- **Les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole**, sous réserve des conditions suivantes :

Sont admis les logements destinés aux exploitants et l'extension de ceux existants, dès lors que le logement est justifié par la présence permanente et rapprochée de l'exploitation, dans les conditions suivantes :

- En construction neuve : le logement ne pourra excéder une surface de plancher de 150 m² et une emprise au sol totale de 30 m² pour les annexes (y compris les piscines) ; le logement et ses annexes seront implantés en continuité des bâtiments de l'exploitation ou en tous points dans un rayon maximal de 50 mètres linéaires autour des bâtiments de l'exploitation (sauf contrainte topographique ou environnementale justifiée) ;
- En réinvestissement de bâtiments existants : lorsque le logement et ses annexes sont aménagés dans des bâtiments existants, il n'est pas fixé de surface de plancher maximale, ni d'emprise au sol maximale pour les annexes.

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

- Être implanté en continuité ou en tous points dans un rayon maximal de 50 mètres linéaires autour du siège d'exploitation ou des bâtiments de l'exploitation (sauf contrainte topographique ou environnementale justifiée) ;

- La surface de plancher des points de vente ne doit pas excéder 50 m²,
- Un seul point de vente par exploitation peut être autorisé.
- **Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à une exploitation et régulièrement édifiés**, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - la surface de plancher des habitations existantes auxquelles elles se rapportent doit être supérieure ou égale à 50 m² ;
 - les extensions et annexes ne doivent pas avoir pour effet de créer un logement supplémentaire ;
 - les extensions ne pourront pas excéder 30 % de la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire et de 150 m² de surface de plancher totale (existant + extensions) ;
 - les annexes, y compris les piscines, seront édifiées en tous points dans un rayon maximal de 30 mètres linéaires à compter du nu extérieur de la façade de l'habitation à laquelle elles se rapportent. Elles ne pourront excéder une emprise au sol totale de 30 m².
- **Le changement de destination** des bâtiments identifiés au règlement graphique vers les destinations suivantes :

Lieu-dit	Référence cadastrale	Destination
Brunet	C1231	Logement
Brunet	C1243	Logement
Bougette	B79	Logement

- **Les constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs** 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 travaux d'affouillements et exhaussements des sols** dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction ou de travaux autorisés dans la zone ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité agricole.

§2- Dispositions particulières aux zones à risque de feu de forêt d'aléa moyen à exceptionnel :

Sont autorisées les constructions et installations suivantes, sous réserve de pouvoir être défendues par un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur et sous réserve des conditions suivantes :

- **Les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole**, sans présence humaine ou animale permanente ou prolongée.
- **L'extension des logements existants nécessaires à une exploitation agricole**, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et d'une surface de plancher totale de 120 m² (existant + extensions). Les annexes sont autorisées dans les mêmes conditions que celles prévues au §1, l'emprise au sol totale étant réduite à 20 m².
- **Pour les bâtiments d'habitation existants (hors exploitation) et régulièrement édifiés**, les extensions sont soumises aux mêmes conditions que celles prévues au §1, la surface de plancher totale (existant

+ extensions) étant ramenée à 120 m². Les annexes sont autorisées dans les mêmes conditions que celles prévues au §1, l'emprise au sol totale étant réduite à 20 m².

- **Les constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs** d'emprise limitée, 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 travaux d'affouillements et exhaussements des sols** dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction ou de travaux autorisés dans la zone ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité agricole.

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions

Article 4 - Emprise au sol

Non réglementé

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

§1- Dispositions générales

Les constructions devront s'implanter en retrait minimum de :

- 25 mètres de l'axe des routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

§2- Dispositions particulières

Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet s'insère dans un ensemble de constructions existantes marquant un retrait différent, dans le but de former une unité architecturale,
- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, sous réserve de ne pas réduire le retrait existant,
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements, réseaux et infrastructures d'intérêt collectif nécessitant la proximité de la route,
- lorsque cela est justifié par des contraintes topographiques ou environnementales (risque d'inondation, risque de feu de forêt, ...),
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément repéré au règlement graphique au titre de l'article L151-19 ou L151-23.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

§1- Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L \geq H/2 \geq 5 \text{ m}$).

§2- Dispositions particulières

Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet s'insère dans un ensemble de constructions existantes marquant un retrait différent, dans le but de former une unité architecturale,
- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, sous réserve de ne pas réduire le retrait existant,
- lorsque cela est justifié par des contraintes topographiques ou environnementales (risque d'inondation, risque de feu de forêt, ...),
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément repéré au règlement graphique au titre de l'article L151-19 ou L151-23.

Toute construction devra s'implanter en retrait minimum de 20 mètres des limites des zones humides identifiées au règlement graphique.

Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à :

- 8 mètres au faîtage ou 7 mètres au sommet de l'acrotère pour les logements en construction neuve,
- 3 mètres au faîtage pour les annexes en construction neuve,
- la hauteur de la construction existante pour les extensions,
- 10 mètres au faîtage pour les autres constructions.

Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères

§1- Dispositions particulières aux logements

1- Volumétries, formes et façades

Les constructions, les murs et autres éléments annexes doivent être de formes et de volumétries simples pensées dans leur globalité et par rapport à leur environnement urbain.

La forme et l'ordonnancement des ouvertures, ainsi que les balcons, terrasses et auvents doivent être intégrés en cohérence à l'ensemble de la construction et de ses façades.

Les ouvertures devront respecter le rythme des travées existantes afin de respecter l'identité architecturale du bâti environnant. A l'exception des garages et des vitrines commerciales, elles devront être de forme

rectangulaire avec des proportions plus haute que large. Les façades aveugles donnant sur l'espace public sont interdites.

Les installations techniques doivent être intégrées à la construction et non visibles depuis l'emprise publique. En particulier, les appareils de climatisation, y compris lorsqu'ils sont installés postérieurement à la construction, seront dissimulés par un dispositif architectural (volets fixes, encoffrement, ...) en cohérence avec la qualité de la construction.

2- Matériaux de revêtement de façades ou de murs

Les façades seront en pierres apparentes ou seront obligatoirement enduites. Les enduits de façades et de murs doivent être de granulométrie fine. Ils doivent respecter le ton des enduits anciens du village et s'inspirer des teintes naturelles de pierres et terres locales.

Les maçonneries de types moellons ainsi que les matériaux prévus pour être recouverts (tels que les parpaings de ciment, briques creuses, etc.) devront être enduits.

Les encadrements des ouvertures devront être réalisés avec des pierres locales ; ou à défaut, ils seront couverts d'un enduit taloché de teinte claire.

Les ferronneries seront de forme simple avec une dominante de barreaudages droits verticaux.

Les chéneaux et descentes d'eau pluviales devront être en zinc.

Sont interdits :

- Les garde-corps en bandeau de bois horizontaux ou en tubes métalliques.
- Les imitations de matériaux.
- Les matériaux plastiques.
- L'emploi brut des matériaux destinés à être recouverts ou enduits.
- Les couleurs et teintes vives, brillantes et réfléchissantes.

3- Toitures

Les volumes des toitures doivent être de formes simples. Les toitures-terrasses sont autorisées. Les toitures en pente devront présenter une inclinaison comprise entre 27 et 33 %. Elles seront couvertes de tuiles canal de terre cuite ou similaire de teinte claire.

Les génoises en bas de pente sont autorisées en façade mais interdites sur les murs pignons.

Les capteurs solaires ne doivent pas être installés en superstructure verticale sur les toitures. Ils doivent suivre la pente du toit.

Sont interdits :

- Les volumes de toitures complexes.
- Les 'faux-pigeonniers' ou 'fausses tours'.
- L'aspect moucheté ou flammé.
- Les imitations de matériaux.

Dans les zones de risque de feu de forêt, la toiture ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois.

4- Menuiseries et volets

Les menuiseries et volets devront présenter une unité d'ensemble.

Sont interdits :

- Les volets roulants avec des coffres extérieurs et sous linteaux.
- Les vitrages réfléchissants ou semi-réfléchissants.
- Les matériaux plastiques.

Dans les zones de risque de feu de forêt, les portes et volets sont à réaliser en bois plein ou en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu.

5- Annexes

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal. Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

§2- Dispositions particulières aux travaux sur l'existant

Toute intervention sur le bâti existant devra permettre de conserver et restaurer les caractéristiques architecturales du bâtiment : les façades doivent garder au maximum leurs caractéristiques et apparence d'origine (matériaux, encadrements, décors), les toitures doivent conserver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériaux, ...) et la création de nouveaux percements doit être limitée au strict nécessaire, dans le respect de l'ordonnement de la façade existante (axe, alignement et proportions des ouvertures).

Les dispositions particulières aux bâtiments remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 sont exposées en annexe du présent règlement.

§3- Dispositions particulières aux autres constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps. Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal. Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

§4- Dispositions particulières aux clôtures (hors clôtures agricoles)

Dans le cadre de projets de constructions :

- Les murs de clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1 mètre.
- Les murs maçonnés seront impérativement enduits sur la face donnant sur l'espace public. Les couleurs vives sont interdites. Les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie végétale vive.
- Les clôtures devront permettre la circulation de la petite faune selon les dispositifs proposés par l'OAP Trame verte et bleue.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de construction devront prendre en compte les conditions bioclimatiques du site de manière à tirer le meilleur profit en termes de performances énergétiques.

La récupération des eaux pluviales à la parcelle est fortement encouragée soit en toiture (rétention temporaire), soit au sol (cuve de stockage) pour des usages domestiques ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...).

Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

§1- Espaces libres, espaces de pleine terre

Non réglementé

§2- Plantations

Dans le cadre de projets de constructions :

- Les arbres de haute tige existant seront conservés ou, à défaut, remplacés par des plantations de taille et de valeur équivalentes sur la même unité foncière.
- Les constructions et installations nouvelles doivent prévoir un accompagnement paysager par la plantation de haies vives d'espèces diversifiées et/ou d'arbres de haute tige. Des écrans végétaux viendront masquer les dépôts extérieurs de matériels.
- Les logements doivent s'accompagner de la mise en place de haies vives anti-dérive au contact des espaces cultivés permettant de limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation.
- Toutes plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.
- Les espèces invasives et allergènes figurant sur la liste annexée au présent règlement sont interdites.

Sous-section 2-4 : Stationnement

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

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

SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX

Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

§1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

La création de nouveaux accès doit permettre de préserver les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 ou L151-23.

§2- Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets ménagers.

Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

§1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

§2- Eaux usées

Eaux usées domestiques :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des effluents non traités dans le milieu naturel est strictement interdite.

Une distance minimum de 35 mètres devra être respectée entre les sources, puits et captages destinés à l'alimentation humaine et les dispositifs d'assainissement non collectif.

Eaux de vidange des piscines :

Le rejet des eaux de piscines provenant de la vidange du bassin ou du nettoyage des filtres dans les ouvrages d'assainissement non collectif est interdit, conformément au règlement de service de l'assainissement non collectif.

Les eaux de vidanges des piscines seront déversées sur la parcelle, après neutralisation du désinfectant et selon un débit limité et régulier. Aucun écoulement des eaux sur les propriétés voisines ne peut être réalisé.

Effluents d'origine agricole :

Le rejet des effluents d'origine agricole dans les ouvrages d'assainissement non collectif est interdit, conformément au règlement de service de l'assainissement non collectif.

Sont également prohibés les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

§3- Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

Toute opération ayant pour effet de créer une imperméabilisation des sols devra donner lieu à des volumes de compensation répondant aux caractéristiques suivantes :

- Pour tout projet de construction générant une surface imperméabilisée supérieure à 500 m², il sera exigé la création d'un volume de rétention équivalent soit à 120 l/m² imperméabilisé soit à un dimensionnement centennal majoré de 20% augmenté, dans le cas de cuvette, de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet.
- Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées. Dans la mesure du possible, une grille de récupération des eaux pluviales devra être intégrée à la jonction du domaine public.
- Pour des raisons sanitaires (prolifération des moustiques entre autres), les zones de rétention ne devront offrir aucun point de stagnation des eaux à l'air libre ou sous caillebotis. Les ouvrages enterrés de récupération des eaux de pluie devront être fermés. Les ouvrages de régulations avec cloisons siphonides et/ou zone de stagnation d'eau seront aménagés avec des regards fermés.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

§4- Electricité et télécommunications

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

§5- Sécurité incendie

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur.

Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques
--

Non réglementé

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

- **La zone N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels et forestiers, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de prévenir les risques.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **Le secteur NO** inconstructible d'intérêt paysager situé au sein du bourg,
- **Le secteur Np**, espace naturel accueillant un terrain sportif,
- **Le secteur Npcr**, constitutif d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sens de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, dans lequel sont autorisées des constructions nécessaires au confortement du pôle culturel rural de La Grange.

OBJECTIFS DU PADD

- Maintenir les paysages naturels et forestiers
- Préserver les réservoirs de biodiversité et les fonctionnalités écologiques
- Préserver et valoriser les espaces à potentiel pastoral et forestier
- Soutenir le déploiement du pôle culturel rural sur le site de La Grange
- Anticiper et gérer les risques naturels

RAPPEL

La zone N est en tout ou partie concernée par :

- des éléments de patrimoine et de paysage à protéger au titre de l'article L151-19,
- des éléments à protéger pour motif d'ordre écologique au titre de l'article L151-23,
- des zones à risque d'inondation et de feu de forêt.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

Il conviendra en outre de se rapporter aux dispositions des OAP thématiques « Trame verte et bleue » et « Patrimoine ».

SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE

Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

§1- Dispositions générales

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

§2- Dispositions particulières

1- En secteur N0 :

Toute construction et installation nouvelle est interdite, y compris les serres et tunnels.

2- Risque d'inondation :

Toute construction et installation nouvelle, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux sont interdits :

- dans les zones inondables repérées au règlement graphique hors PPRI,
- dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement des cours d'eau repérée au règlement graphique.

3- Risque de feu de forêt

Toute construction et installation nouvelle autre que celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous sont interdites dans les zones à risque de feu de forêt d'aléa moyen à exceptionnel.

Article 2 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

§1- Dispositions générales

Sont autorisées les constructions et installations suivantes :

1- Dans l'ensemble de la zone, excepté en secteur N0 :

- **Les constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs**, notamment ceux nécessaires à la lutte contre les risques naturels, 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 travaux d'affouillements et exhaussements des sols** dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction ou de travaux autorisés dans la zone ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

2- Dans l'ensemble de la zone, excepté en secteurs N0, Np et Npcr :

Sont autorisées les constructions et installations suivantes :

- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière**, à l'exception de tout logement,

- **Les aménagements légers** nécessaires à l'ouverture au public des sites naturels,
- **Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à une exploitation et régulièrement édifiés**, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - la surface de plancher des habitations existantes auxquelles elles se rapportent doit être supérieure ou égale à 50 m² ;
 - les extensions et annexes ne doivent pas avoir pour effet de créer un logement supplémentaire ;
 - les extensions ne pourront pas excéder 30 % de la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire et de 150 m² de surface de plancher totale (existant + extensions) ;
 - les annexes, y compris les piscines, seront édifiées en tous points dans un rayon maximal de 30 mètres linéaires à compter du nu extérieur de la façade de l'habitation à laquelle elles se rapportent. Elles ne pourront excéder une emprise au sol totale de 30 m².

3- En secteur Npcr :

Sous admises sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation propres au secteur et sous réserve de la mise en œuvre préalable des équipements nécessaires à la défense contre l'incendie :

- Les constructions destinées au logement temporaire,
- Les constructions destinées au stockage de matériel,
- Les constructions destinées à l'accueil du personnel telles que vestiaires et salles de repos.

4- En secteur Np :

- Les installations et aménagements à vocation sportive et de loisirs.

§2- Dispositions particulières aux zones à risque de feu de forêt d'aléa moyen à exceptionnel

Excepté en secteurs N0, Np et Npcr, les constructions et installations admises au paragraphe §1 peuvent être autorisées, dans les mêmes conditions et sous réserve des conditions suivantes :

- **Les constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs** admises dans l'ensemble de la zone devront avoir une emprise limitée,
- **Les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole ou forestière**, sans présence humaine ou animale permanente ou prolongée,
- **Pour les extensions des bâtiments d'habitation existants et régulièrement édifiés**, la surface de plancher totale (existant + extensions) est ramenée à 120 m²,
- **Pour les annexes des bâtiments d'habitation existants**, l'emprise au sol totale est ramenée à 20 m².

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions

Article 4 - Emprise au sol

1- Dans l'ensemble de la zone, excepté en secteur Npcr :

Non réglementé

2- En secteur Npcr :

L'emprise au sol totale des constructions ne pourra excéder 230 m².

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

§1- Dispositions générales

Les constructions devront s'implanter en retrait minimum de :

- 25 mètres de l'axe des routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

§2- Dispositions particulières

1- Dans l'ensemble de la zone, excepté en secteurs N0, Np et Npcr :

Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet s'insère dans un ensemble de constructions existantes marquant un retrait différent, dans le but de former une unité architecturale,
- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, sous réserve de ne pas réduire le retrait existant,
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements, réseaux et infrastructures d'intérêt collectif nécessitant la proximité de la route,
- lorsque cela est justifié par des contraintes topographiques ou environnementales (risque d'inondation, risque de feu de forêt, ...),
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément repéré au règlement graphique au titre de l'article L151-19 ou L151-23.

2- En secteur Npcr :

Sans préjudice des dispositions du §1 ci-dessus, l'implantation des constructions devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation propres au secteur.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

§1- Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L \geq H/2 \geq 5 \text{ m}$).

§2- Dispositions particulières

1- Dans l'ensemble de la zone, excepté en secteurs N0, Np et Npcr :

Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, sous réserve de ne pas réduire le retrait existant,
- lorsque cela est justifié par des contraintes topographiques ou environnementales (risque d'inondation, risque de feu de forêt, ...),
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément repéré au règlement graphique au titre de l'article L151-19 ou L151-23.

Toute construction devra s'implanter en retrait minimum de 20 mètres des limites des zones humides repérées au règlement graphique.

2- En secteur Npcr :

Sans préjudice des dispositions du §1 ci-dessus, l'implantation des constructions devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation propres au secteur.

Pour l'application des dispositions du §1 ci-dessus, les limites du secteur Npcr sont assimilées à des limites séparatives.

Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 8 - Hauteur maximale des constructions

1- Dans l'ensemble de la zone, excepté en secteurs N0, Np et Npcr :

La hauteur des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière est limitée à 6 mètres au faîtage.

La hauteur des extensions des habitations existantes est limitée à la hauteur de la construction existante.

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres au faîtage.

2- En secteur Npcr :

La hauteur des constructions est limitée 8 mètres au faîtage ou 7 mètres au sommet de l'acrotère.

3- En secteur Np :

La hauteur des installations est limitée à 3,50 mètres.

Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères

§1- Dispositions particulières aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants

Les extensions des habitations existantes doivent respecter les principales caractéristiques architecturales du bâtiment support du projet.

Les installations techniques doivent être intégrées à la construction et non visibles depuis l'emprise publique. En particulier, les appareils de climatisation, y compris lorsqu'ils sont installés postérieurement à la construction, seront dissimulés par un dispositif architectural (volets fixes, encoffrement, ...) en cohérence avec la qualité de la construction.

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal. Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

Dans les zones de risque de feu de forêt, la toiture ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois. Les portes et volets sont à réaliser en bois plein ou en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu.

§2- Dispositions particulières aux travaux sur l'existant

Toute intervention sur le bâti existant devra permettre de conserver et restaurer les caractéristiques architecturales du bâtiment : les façades doivent garder au maximum leurs caractéristiques et apparence d'origine (matériaux, encadrements, décors), les toitures doivent conserver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériaux, ...) et la création de nouveaux percements doit être limitée au strict nécessaire, dans le respect de l'ordonnancement de la façade existante (axe, alignement et proportions des ouvertures).

Les dispositions particulières aux bâtiments remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 sont exposées en annexe du présent règlement.

§3- Dispositions particulières aux autres constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps. Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal. Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

§4- Dispositions particulières aux clôtures (hors clôtures agricoles)

Dans le cadre de projets de constructions :

- Les murs de clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1 mètre.
- Les murs maçonnés seront impérativement enduits sur la face donnant sur l'espace public. Les couleurs vives sont interdites. Les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie végétale vive.
- Les clôtures devront permettre la circulation de la petite faune selon les dispositifs proposés par l'OAP Trame verte et bleue.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de construction devront prendre en compte les conditions bioclimatiques du site de manière à tirer le meilleur profit en termes de performances énergétiques.

La récupération des eaux pluviales à la parcelle est fortement encouragée soit en toiture (rétention temporaire), soit au sol (cuve de stockage) pour des usages domestiques ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...).

Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

§1- Dispositions générales

1- Espaces libres, espaces de pleine terre

Non réglementé

2- Plantations

Toutes plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les espèces invasives et allergènes figurant sur la liste annexée au présent règlement sont interdites.

§2- Dispositions particulières

En secteur Npcr, les espaces libres devront être maintenus en pleine terre. Dans le cas de plantation, seront évitées les espèces très inflammables telles que le mimosa, l'eucalyptus, le bambou, le laurier sauce et toutes les espèces de résineux (pin, cyprès, thuya, ...).

Sous-section 2-4 : Stationnement

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

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

SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX

Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

§1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

La création de nouveaux accès doit permettre de préserver les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 ou L151-23.

§2- Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets ménagers.

Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

§1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

§2- Eaux usées

Eaux usées domestiques :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités dans le milieu naturel est strictement interdite.

Une distance minimum de 35 mètres devra être respectée entre les sources, puits et captages destinés à l'alimentation humaine et les dispositifs d'assainissement non collectif.

Eaux de vidange des piscines :

Le rejet des eaux de piscines provenant de la vidange du bassin ou du nettoyage des filtres dans les ouvrages d'assainissement non collectif est interdit, conformément au règlement de service de l'assainissement non collectif.

Les eaux de vidanges des piscines seront déversées sur la parcelle, après neutralisation du désinfectant et selon un débit limité et régulier. Aucun écoulement des eaux sur les propriétés voisines ne peut être réalisé.

Effluents d'origine agricole :

Le rejet des effluents d'origine agricole dans les ouvrages d'assainissement non collectif est interdit, conformément au règlement de service de l'assainissement non collectif.

Sont également prohibés les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

§3- Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Lorsqu'un raccordement au réseau d'eaux pluviales implique la pose d'une grille, celle-ci ne doit pas constituer un piège pour la faune.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

Ces aménagements devront être réalisés en évitant tout effet de piège écologique.

Toute opération ayant pour effet de créer une imperméabilisation des sols devra donner lieu à des volumes de compensation répondant aux caractéristiques suivantes :

- Pour tout projet de construction générant une surface imperméabilisée supérieure à 500 m², il sera exigé la création d'un volume de rétention équivalent soit à 120 l/m² imperméabilisé soit à un dimensionnement centennal majoré de 20% augmenté, dans le cas de cuvette, de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet.
- Les volumes de compensation devront se situer en dehors des espaces de fonctionnalité des zones humides.

- Dans le cas de rétention des eaux pluviales à la parcelle : seules les toitures terrasses (rétention temporaire) ou les rétentions au sol (cuve de stockage) pour les nouvelles constructions individuelles à usage d'habitation seront autorisées.
- Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées. Dans la mesure du possible, une grille de récupération des eaux pluviales devra être intégrée à la jonction du domaine public.
- Pour des raisons sanitaires (prolifération des moustiques entre autres), les zones de rétention ne devront offrir aucun point de stagnation des eaux à l'air libre ou sous caillebotis. Les ouvrages enterrés de récupération des eaux de pluie devront être fermés. Les ouvrages de régulations avec cloisons siphonides et/ou zone de stagnation d'eau seront aménagés avec des regards fermés.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

§4- Electricité et télécommunications

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

§5- Sécurité incendie

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur.

Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé

