

## GIGONDAS



DEPARTEMENT DE VAUCLUSE



Conçu par	Commune
Dressé par	Soliha 84
B. WIBAUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
J.B. PORHEL	Chargé de mission urbanisme
X. DEFOSEUX	Assistant d'études urbanisme

## Plan Local d'Urbanisme

**MODIFICATION**

*Extrait du règlement –  
Dispositions applicables  
aux zones A et N*



**Titre III : Dispositions applicables aux zones agricoles .....1**

**Titre IV : Dispositions applicables aux zones naturelles .....12**

## **TITRE III**

### **- dispositions applicables aux zones agricoles -**

## CHAPITRE VII

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2 sont interdites, notamment :

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes, à l'exception des équipements d'accueil touristiques nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Les exhaussements et affouillements de sol non liés à l'exploitation agricole ;
- L'ouverture et l'extension de carrières ;

Dans le secteur Af1, toutes les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites.

Dans le secteur Ap, toutes les nouvelles constructions sont interdites, à l'exception :

- de l'extension des bâtiments (techniques et/ou à usage d'habitation), dans le respect des conditions définies à l'article A 2.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs inclus dans les enveloppes des PPRi de l'Ouvèze <sup>et/ou</sup> du Sud Ouest du Mont Ventoux, reportées sur les documents graphiques, les règles des PPRi respectifs s'appliquent, en plus de celles du P.L.U.

Dans les zones A peuvent être autorisés :

1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole ; le logement ne devra en aucun cas dépasser 300m<sup>2</sup> de Surface de plancher.
- Les bâtiments techniques (hangars, remises...).

Sous réserve de démontrer la nécessité pour l'exploitation agricole, les constructions nouvelles doivent respecter les conditions suivantes :

- Lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation. Les logements doivent trouver leur place en priorité au sein des bâtiments existants ou en extension de ceux-ci ou lorsque ce n'est pas possible former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège.

- Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.

**2- L'extension des bâtiments d'habitation**, d'une surface de plancher supérieure à 60 m<sup>2</sup>, sans création de nouveaux logements, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, à condition que cette extension se réalise en contiguïté du bâtiment existant, qu'elle ne compromette pas l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'est pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 300m<sup>2</sup>.

**3- Les annexes (abri de jardin, garage, pool-house, piscine, etc.), des constructions à usage d'habitation** dès lors qu'elles ne dépassent pas :

- deux unités, chacune limitée à un maximum de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher
- une piscine, à condition que l'emprise au sol créée n'excède 80m<sup>2</sup>, plage comprise

Les extensions et annexes autorisées au 2- et 3- du présent article devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Les annexes et extensions devront être situées dans un rayon de vingt mètres autour du bâtiment principal.

**4- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Dans les secteurs Af1**, les constructions devront en outre respecter les préconisations suivantes :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : L'aménagement, la restauration ou l'extension des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, sans augmentation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes et à condition que la Surface de plancher initiale soit de 80 m<sup>2</sup> minimum et qu'elles n'aient pas pour effet :
  - De porter la Surface de plancher à plus de 140 m<sup>2</sup>, lorsque la surface initiale est comprise entre 80 m<sup>2</sup> et 120 m<sup>2</sup> ;
  - Ou d'augmenter de plus de 20m<sup>2</sup> la Surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., lorsque la Surface de plancher initiale est comprise entre 121 m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup>.
  - Ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la Surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U , et qu'elle n'est pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 300m<sup>2</sup>.

**Dans les secteurs Ap**, seules peuvent être autorisées :

- L'extension des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de démontrer la nécessité pour l'exploitation agricole.
- **L'extension des bâtiments d'habitation**, d'une surface de plancher supérieure à 60 m<sup>2</sup>, sans création de nouveaux logements, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, à condition que cette extension se réalise en contiguïté du bâtiment existant, qu'elle ne compromette pas l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'est pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 300m<sup>2</sup>.
- **Les annexes (abri de jardin, garage, pool-house, piscine, etc.), des constructions à usage d'habitation** dès lors qu'elles ne dépassent pas :
  - deux unités, chacune limitée à un maximum de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - une piscine, à condition que l'emprise au sol créée n'excède 80m<sup>2</sup>, plage comprise

Les extensions et annexes autorisées au 2 paragraphe ci dessus devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Les annexes et extensions devront être situées dans un rayon de vingt mètres autour du bâtiment principal.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que celles-ci ne portent pas atteinte à l'activité agricole et au paysage ;

**Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, seuls peuvent être autorisés l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. En cas de changement de destination, la nouvelle destination devra être à usage d'habitat.**

**Dans les zones soumises situées dans l'enveloppe du PPRI du bassin versant de l'Ouvèze mais concernées par l'annulation partielle du PPRI**, les occupations et utilisations du sol seront admises sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (Article R.111-2 du CU).

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

## **A 3 ACCES ET VOIRIE**

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**Dans les secteurs Af1 et Af3**, pour être constructible, le terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :

- Chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes sur l'essieu arrière ;
- Largeur minimale de 3 mètres contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5.5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.

## **A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité liées à l'exploitation agricole, doit être alimenté en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante, ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni-familiale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni-familial).

### **2) Assainissement**

Les effluents d'origine agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement, sur des dispositifs d'assainissements non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n094-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.



### 3) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics.

### 4) Défense extérieure contre l'incendie

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par des réseaux permettant d'assurer un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/h minimum, pendant 2 heures, situés à moins de 400 mètres des bâtiments à défendre par les voies praticables. Lorsque l'installation d'hydrants normalisés n'est pas envisageable, la mise en place d'une réserve d'eau de 30 m<sup>3</sup> à moins de 50 mètres du bâtiment peut être admise, à condition qu'elle soit accessible, utilisable en toute circonstance et située sur le domaine public.

**Dans les secteurs Af1 et Af3**, la défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par des réseaux permettant d'assurer un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/h minimum, pendant 2 heures, situés à moins de 200 mètres des bâtiments à défendre par les voies praticables. Lorsque l'installation d'hydrants normalisés n'est pas envisageable, la mise en place d'une réserve d'eau de 30 m<sup>3</sup> à moins de 50 mètres du bâtiment peut être admise, à condition qu'elle soit accessible, utilisable en toute circonstance et située sur le domaine public.

## A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

Cependant, la superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire selon les obligations liées au type d'occupation projeté.

## A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des espaces urbanisés de la Commune, les constructions doivent être édifiées à au moins :

GROUPE DE LA VOIE (se reporter au plan)	RECU L A PARTIR DE L'AXE DE LA VOIE SELON SON GROUPE
D8	<u>Pour toute construction :</u> - 15 mètres. En dehors des espaces urbanisés de la commune (en application de la Loi Barnier), cette distance est portée à 75 mètres
D7 D79 D80 D229	- 15 mètres ;
<b>Chemin ruraux et communaux</b>	Pour toute construction : - 5 m

Le long des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

L'implantation des constructions devra respecter une marge de recul d'au moins 15 m par rapport à l'axe des talwegs, vallats, ruisseaux et ravines (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges).

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

## **A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux silos agricoles pour lesquels le retrait minimum doit être au moins égal à la hauteur hors tout ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus (voir annexe définition) ;
- A la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

## **A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux bâtiments annexes tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

## A 9 EMPRISE AU SOL

**Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation**, l'emprise au sol créée des constructions ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment.

**Dans le cas des annexes de bâtiments d'habitation**, l'emprise au sol créée de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40m<sup>2</sup> (hors piscine) de l'emprise au sol existante du bâtiment d'habitation.

**Dans le cas des piscines**, l'emprise au sol créée ne devra pas excéder 80m<sup>2</sup>, plage comprise.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

## A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions à destination d'habitation mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas dépasser 7 mètres et 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximum des annexes, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas dépasser 4 mètres.

Des adaptations mineures pourront être admises en cas de terrains en pente ou si elles sont justifiées par des impératifs techniques, par exemple pour des bâtiments agricoles.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

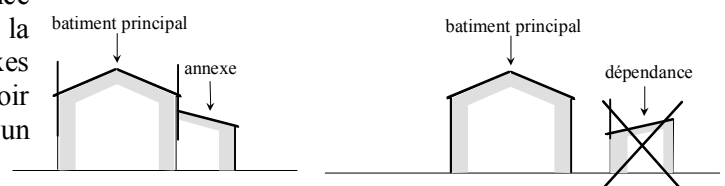
## A 11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

**Forme :**

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35°. Les toitures terrasses en jonction de volumes couverts en tuiles pourront être autorisées.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

**Matériaux et couleurs :**

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les façades des constructions doivent être enduites, ou en pierres de pays apparentes et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

**Clôtures :**

Les clôtures doivent être discrètes et s'intégrer dans l'environnement et de préférence être composées d'un mur surmonté d'un grillage végétalisé. La hauteur du muret devra par ailleurs représenter le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Les murs pleins sont autorisés, seulement s'ils relient des bâtiments non contigus implantés à l'alignement des voies ou s'ils sont contigus à d'autres murs pleins. Dans ce cas leurs hauteurs doivent s'harmoniser.

**Equipements d'intérêt général :**

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

**Forme :**

Les remblais constitués contre les constructions ne peuvent dépasser une pente de 15 % et leur hauteur ne peut être supérieure à 0,50 mètres.

## **A 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

## **A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activité liés à l'exploitation agricole doivent de préférence être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

**SECTION III**  
**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**A 14**      **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Disposition supprimée par la loi ALUR (Loi d'accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014.

## **TITRE IV**

### **- dispositions applicables aux zones naturelles -**

## CHAPITRE VIII

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1) Rappel :

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux plans, au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme ainsi que dans les espaces couverts par la servitude A7 (la chasse de la Romane notamment protégée au titre de l'article L.123-1-5 7°).

#### 2) Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 ;

- Les abris de jardin dès lors qu'ils ne sont pas implantés à proximité de la résidence de l'utilisateur ;

**Dans le secteur Nf1** toutes les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons de sécurité (risque feu de forêt très fort).

### N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans les secteurs inclus dans les enveloppes des PPRi de l'Ouvèze <sup>et/ou</sup> du Sud Ouest du Mont Ventoux, reportées sur les documents graphiques, les règles des PPRi respectifs s'appliquent, en plus de celles du P.L.U.**

#### 1) Rappels

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

#### 2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

1- L'extension des bâtiments d'habitation, d'une surface de plancher supérieure à 60 m<sup>2</sup>, sans création de nouveaux logements, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, à condition que cette extension se réalise en contiguïté du bâtiment existant, qu'elle ne compromette pas l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'est pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 300m<sup>2</sup>.

2- Les annexes (abri de jardin, garage, pool-house, piscine, etc.), des constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne dépassent pas :

- deux unités, chacune limitée à un maximum de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher
- une piscine, à condition que l'emprise au sol créée n'excède 80m<sup>2</sup>, plage comprise

Les extensions et annexes autorisées au 1- et 2- du présent article devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Les annexes et extensions devront être situées dans un rayon de vingt mètres autour du bâtiment principal.

**Dans les secteurs Nstep**, qui correspondent à l'emprise des futures stations d'épuration, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à la station d'épuration et à son utilisation ainsi que les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans le secteur Nm**, qui correspond à l'emprise du cimetière, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements (y compris les affouillements et exhaussements de sol) liés à la gestion et à l'utilisation du cimetière ainsi que les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans le secteur Ns**, qui correspond à l'emprise d'aire de sport et de loisirs, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés aux activités de sport et de loisirs et à son utilisation ainsi que les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur **Nfl**, les constructions autorisées devront en outre respecter les prescriptions suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation : L'aménagement, la restauration ou l'extension des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, sans augmentation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes et à condition que la Surface de plancher initiale soit de 80 m<sup>2</sup> minimum et qu'elles n'aient pas pour effet :

- De porter la Surface de plancher à plus de 140 m<sup>2</sup>, lorsque la surface initiale est comprise entre 80 m<sup>2</sup> et 120 m<sup>2</sup> ;
- Ou d'augmenter de plus de 20m<sup>2</sup> la Surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., lorsque la Surface de plancher initiale est comprise entre 121 m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup>.
- Ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la Surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U , et qu'elle n'est pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 300m<sup>2</sup>.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des éléments de paysage du Titre V

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques éléments de paysage à protégé au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme, tous travaux est soumis à des conditions spécifiques énoncées au Titre IV du présent règlement.



**SECTION II**  
**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **N 3 ACCES ET VOIRIE**

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction visée à l'article N2 doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni-familiale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni-familial).

#### **2) Assainissement**

Pour les constructions visées à l'article N2, et en l'absence du réseau public d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissements non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

#### **3) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics.

#### **4) Autres réseaux**

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

#### **5) Défense extérieure contre l'incendie**

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par des réseaux permettant d'assurer un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/h minimum, pendant 2 heures, situés à moins de 400 mètres des bâtiments à défendre par les voies praticables. Lorsque l'installation d'hydrants normalisés n'est pas envisageable, la mise en place d'une réserve d'eau de 30 m<sup>3</sup> à moins de 50 mètres du bâtiment peut être admise, à condition qu'elle soit accessible, utilisable en toute

circonstance et située en bordure du domaine public.

**Dans les secteurs Nf1**, la défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par des réseaux permettant d'assurer un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/h minimum, pendant 2 heures, situés à moins de 200 mètres des bâtiments à défendre par les voies praticables. Lorsque l'installation d'hydrants normalisés n'est pas envisageable, la mise en place d'une réserve d'eau de 30 m<sup>3</sup> à moins de 50 mètres du bâtiment peut être admise, à condition qu'elle soit accessible, utilisable en toute circonstance et située en bordure du domaine public.

## **N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

Cependant, la superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire selon les obligations liées au type d'occupation projetée.

## **N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En dehors des espaces urbanisés de la Commune, les constructions doivent être édifiées à au moins :

GROUPE DE LA VOIE (se reporter au plan)	RECU L A PARTIR DE L'AXE DE LA VOIE SELON SON GROUPE
D8	<u>Pour toute construction :</u> - 15 mètres. En dehors des espaces urbanisés de la commune (en application de la Loi Barnier), cette distance est portée à 75 mètres
D7 D79 D80 D229	- 15 mètres ;
<b>Chemin ruraux et communaux</b>	<u>Pour toute construction :</u> - 5 m

Le long des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

L'implantation des constructions devra respecter une marge de recul d'au moins 15 m par rapport à l'axe des talwegs, vallats, ruisseaux et ravines (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges).

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

## **N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus (voir annexe définition) ;
- A la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

## **N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux bâtiments annexes tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

## **N 9 EMPRISE AU SOL**

**Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation**, l'emprise au sol créée des constructions ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment.

**Dans le cas des annexes de bâtiments d'habitation**, l'emprise au sol créée de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40m<sup>2</sup> (hors piscine) de l'emprise au sol existante du bâtiment d'habitation.

**Dans le cas des piscines**, l'emprise au sol créée ne devra pas excéder 80m<sup>2</sup>, plage comprise.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

## N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions à destination d'habitation mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas dépasser 7 mètres et 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximum des annexes, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas dépasser 4 mètres.

Des adaptations mineures pourront être admises en cas de terrain en pente ou si elles sont justifiées par des impératifs techniques.

### Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif.

## N 11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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.

Les extensions devront s'apparenter à l'aspect de la construction existante (utilisation des mêmes matériaux, respect de la typologie du bâti...).

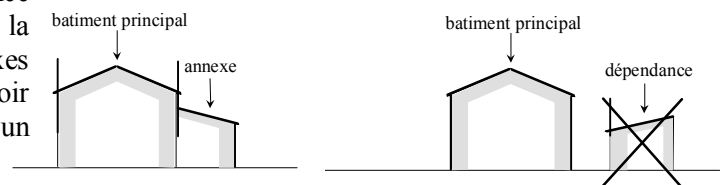
### Clôtures :

Les clôtures doivent être discrètes et s'intégrer dans l'environnement.

Les murs pleins sont interdits. La hauteur maximum des murs bahuts est fixée à 0,20 mètres.

### Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35°. Les toitures terrasses en jonction de volumes couverts en tuiles pourront être autorisées.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante. L'aspect de la nouvelle construction devra s'apparenter le plus possible à celui de la construction existante (utilisation des mêmes matériaux, respect de la typologie du bâti, etc..).

Les remblais constitués contre les constructions ne peuvent dépasser une pente de 15 % et leur hauteur ne peut être supérieure à 0,50 mètres.

**Matériaux et couleurs :**

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de ton "tuile de terre cuite". Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites, ou en pierres de pays apparentes et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

**Equipements d'intérêt général :**

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants (équipement de superstructure d'intérêt général : voir annexe définition).

## **N 12      STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

## **N 13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des espaces boisés sont classés au titre des articles L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**SECTION III**  
**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**N 14**      **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.