COMMUNE DE SAINT BAUZILE

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°5

REGLEMENT ECRIT

Approbation du projet

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 27 novembre 2017

Le Maire,

Mme Annie POLLARD BOLOGNE

Mairie de SAINT-BAUZILE
Place du Village
07 210 SAINT-BAUZILE

Tél. : 04 75 65 92 68
Fax : 04 75 65 96 61

INTERSTICE SARL

URBANISME ET CONSEIL EN QUALITE ENVIRONNEMENTALE

VALERIE BERNARD

ESPACE SAINT GERMAIN – BATIMENT ORION

30 AVENUE GENERAL LECLERC

38 200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60

CONTACT@INTERSTICE-URBA.COM

SOMMAIRE

Titre I - **DISPOSITIONS GENERALES** 7

Chapitre 1 - Dispositions applicables à toutes les zones 9
Chapitre 2 - Prise en compte des risques technologiques 11
Chapitre 3 - Destinations et sous-destinations 15

Titre II - **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE dite « U »** 17

Dispositions applicables aux zones Uc et Unc 19
Dispositions applicables à la zone Ue 29
Dispositions applicables à la zone Ui 35

Titre III - **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER dites « AU »** 43

Dispositions applicables à la zone AUa 45
Dispositions applicables à la zone AUb 51

Titre IV - **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE dite « A »** 59

Dispositions applicables aux zones A et Ap 61

Titre V **- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE dite « N »** 69

Dispositions applicables à la zone N 71

Titre VI - **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PRESENTANT UN INTERET PATRIMONIAL** 77

PREAMBULE

Le règlement est établi conformément aux dispositions des articles R151-9 à R151-50 du Code de l'Urbanisme, sur la base législative de l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme.

MODE D'UTILISATION DU REGLEMENT

Les prescriptions réglementaires contenues dans le titre I « Dispositions générales » s'appliquent à toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme. Il est donc nécessaire d'en prendre connaissance avant de se reporter au règlement de la zone dans laquelle se situent les travaux ou occupations du sol projetés, soumis ou non à autorisation.

Le règlement des différentes zones est détaillé dans les titres II à V.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint-Bauzile – Département de l'Ardèche.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du PLU de Saint-Bauzile délimite 4 catégories de zones conformément au Code de l'Urbanisme : des zones urbaines dites «zones U», des zones à urbaniser dites « zones AU », des zones agricoles dites « zones A » et des zones naturelles et forestières dites « zones N ». Chaque zone est délimitée sur le plan de zonage par une ligne en tireté et désignée par une lettre en majuscule (ex : U, AU…).

Les zones sont éventuellement subdivisées en secteur permettant de différencier certaines parties de zones dans lesquelles s'appliquent des dispositions spécifiques. Ces secteurs sont désignés par un indice (en lettre minuscule) accompagnant la lettre majuscule (ex : Ua, AUa, …).

- Les zones urbaines (U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement

  « 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. R.151-18 du Code de l'Urbanisme.

- Les zones à urbaniser (AU) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement

  «Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

  Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

  Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ». Art. R.151-20 du Code de l'Urbanisme.

- Les zones agricoles (A) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement

  « 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. R.151-22 du Code de l'Urbanisme.

- Les zones naturelles et forestières (N) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du règlement

  « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

  1° 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 ;

  2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

  3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

  4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

  5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

  Art. R.151-26 du Code de l'Urbanisme.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Les dispositions ci-dessous sont applicables à l'ensemble des zones du PLU.

1. REGLEMENTATION DES ACCES

Les accès nouveaux sur les routes départementales et sur les autres voies publiques sont réglementés en application des articles R 111-2 et R 111-5 du Code de l'Urbanisme. Ils pourront être limités afin d'éviter la multiplication d'accès directs sur ces voies.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, le pétitionnaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

2. STATIONNEMENT DES CARAVANES

Le Code de l'Urbanisme (art R421-23) prévoit que doit être précédée d'une déclaration préalable, l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non. Il est rappelé que cette autorisation n'est toutefois pas exigée si le stationnement a lieu sur un terrain aménagé pour l'accueil des caravanes, ou dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.

3. CLOTURES

Il est rappelé que clore son terrain est un droit et non un devoir (art 647 du Code Civil).

L'édification de clôture est réglementée par les articles L.421-4 et R421-12 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération du conseil municipal, une déclaration préalable est nécessaire pour les clôtures donnant sur les voies ou emprises publiques.

Des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu le long de toutes les voies de circulation, peuvent être émises lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation.

4. REGLE DE RECIPROCITE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS AGRICOLES : L'ARTICLE L.111-3 DU CODE RURAL (LOI SRU DU 13 DECEMBRE 2000 - ART. 204)

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme ».

CHAPITRE 2
PRISE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

1.1. LES OUVRAGES DE TRANSPORT DE GAZ

La commune de Saint-Bauzile est concernée par plusieurs ouvrages de transport de gaz naturel sous pression, exploités par la société GRTgaz. Il s'agit de canalisations et d'installations annexes.

- **Canalisations traversant le territoire :**

Nom de la canalisation	DN (diamètre nominal)	PMS (bar) (Pression Maximale de Service)
ALIMENTATION ST-BAUZILE CI (ex Antenne de Saint Bauzile)	80	67,7
ALIMENTATION ST-BAUZILE CI (ex Alimentation CI CECA)	100	67,7

Ces ouvrages font l'objet de servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage et de servitudes d'utilité publique d'effets pour la maitrise de l'urbanisation.

- **Installation annexe :**

Nom installation annexe
Poste de livraison SAINT-BAUZLE CI C.E.C.A

Cet ouvrage fait l'objet d'une servitude d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.

Pour toute information ou demande relative à ces ouvrages ou pour l'application des différentes servitudes d'utilité publique associées, il sera nécessaire de se rapprocher du service :

GRTgaz

Pôle Exploitation Rhône Méditerranée

Equipe Travaux Tiers et Urbanisme

33 rue Pétrequin

BP 6407

69413 LYON Cedex 06

Téléphone : 04.78.65.59.59

En cas d'urgence ou d'incident sur les ouvrages, un Numéro VERT est disponible 24h/24: 0800 246 102

1.2. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE D'EFFETS POUR LA MAITRISE DE L'URBANISATION

Ces servitudes ont été instaurées par l'arrêté préfectoral n°BCL-DLPLCL-2-03-2016-19 signé le 02 mars 2016 pour la prise en compte des risques autour des canalisations et installations de transport de gaz. Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité des canalisations et de l'installation annexe jusqu'aux distances figurant dans les tableaux suivants :

Nom de la canalisation	DN	PMS (bar)	Zone SUP 1 (m)	Zone SUP 2 (m)	Zone SUP 3 (m)
ALIMENTATION ST-BAUZILE CI	80	67,7	20	5	5
ALIMENTATION ST-BAUZILE CI	100	67,7	30	5	5

Nom Installation annexe	Zone SUP 1 (m)	Zone SUP 2 (m)	Zone SUP 3 (m)
Poste de livraison SAINT-BAUZLE CI C.E.C.A	35	6	6

Zone SUP N°1 :

Dans cette zone, la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public (ERP) susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur (IGH) est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

L'analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16j du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation *(CERFA N° 15016*01 : Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation).*

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire. En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement, sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné »

Zone SUP N°2 :

Dans cette zone, est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public (ERP) susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur (IGH).

Zone SUP N°3 :

Dans cette zone, est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public (ERP) susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur (IGH).

Conformément à l'article R.555-46 du Code de l'environnement, dans ces servitudes d'utilité publique d'effets de maîtrise de l'urbanisation, GRTgaz doit être informé de toute évolution et souhaite être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

1.3. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE D'IMPLANTATION ET DE PASSAGE

Les ouvrages de transport de gaz impactant la commune de Saint Bauzile ont été déclarés d'utilité publique.

ALIMENTATION ST-BAUZILE CI, DN100 :

Dans le cas général, est associée à l'ouvrage ALIMENTATION ST-BAUZILE CI DN 100 mm, une bande de servitude de libre passage (non constructible et non plantable) de 3 mètres de largeur totale (2 mètres à droite et 1 mètre à gauche de l'axe de la canalisation) en allant du piquage sur DN 150 Antenne de Privas (Chomérac) vers le Poste de Livraison (ex Ets CECA).

ALIMENTATION ST-BAUZILE CI, DN80 :

Dans le cas général, est associée à l'ouvrage ALIMENTATION ST-BAUZILE CI DN 80 mm, une bande de servitude de libre passage (non constructible et non plantable) pouvant aller jusqu'à de 20 mètres de largeur totale (10 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation).

Dans la bande de servitude libre passage (zone non aedificandi et non sylvandi) aussi appelée « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes », GRTgaz est autorisé à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'un mètre carré de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages et élagages des arbres et arbustes nécessaires pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant 0,6 mètres de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle aux ouvrages dans la bande de servitude est interdite.

Dans une bande appelée également « bande large » ou « bande de servitudes faibles », dans laquelle est incluse la « bande étroite », GRTgaz est autorisé à accéder en tout temps au dit terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations. Cette bande peut aller jusqu'à 40 mètres.

1.4. RAPPEL DE LA REGLEMENTATION ANTI-ENDOMMAGEMENT

Pour plus d'information sur cette réglementation, le site internet du guichet unique des réseaux peut être consulté: www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr

Tout responsable de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, doit consulter le Guichet Unique des réseaux (téléservice www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr) afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT) *(Code de l'Environnement - Livre V - Titre V - Chapitre IV)*.

Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet une Déclaration d'intention de Commencement de Travaux (DICT).

Conformément à l'article R.554-26 du Code de l'Environnement, lorsque le nom de GRTgaz est indiqué en réponse à la consultation du guichet unique des réseaux, les travaux ne peuvent être entrepris tant que GRTgaz n'a pas répondu à la DICT et repéré ses ouvrages lors d'un rendez-vous sur site.

CHAPITRE 3
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Cinq destinations de constructions sont définies à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Commerce et activités de service
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

1. **La destination de construction « exploitation agricole et forestière »** prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

   La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

   La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. **La destination de construction « habitation »** prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

   La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

   La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3. **La destination de construction « commerce et activité de service »** prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

   La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

   La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

   La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

   La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

   La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4. **La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue** au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes :

   La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend 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.

   La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend 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.

   La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre 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.

   La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

   La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

   La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5. **La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »** prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

   La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

   La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

   La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

   La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DITE « U »

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC ET UNC

Les zones Uc et Unc correspondent à des secteurs pavillonnaires, essentiellement à dominante d'habitat de densité moyenne à faible, pour lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions existantes.

La zone Uc est desservie par le réseau d'assainissement des eaux usées, et la zone Unc est non raccordée (assainissement non collectif).

Les zones Uc et Unc comportent :

- **Des secteurs exposés à des risques technologiques** (passage de la canalisation de transport de gaz naturel sous pression faisant l'objet de servitudes d'utilité publique « d'effet pour la maîtrise de l'urbanisation» et de servitudes d'utilité publique « d'implantation et de passage »). Dans ces secteurs, il convient de se reporter aux dispositions générales du présent règlement.
- **Des secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :** « Charnareilles » « La Source », « Dianoux / Mounard » et « la Treille »
- **Des éléments de patrimoine bâti protégés et des espaces boisés à protéger :** Pour ces éléments identifiés sur le plan de zonage, il convient de se reporter au titre VI du présent règlement.

CHAPITRE 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. SONT INTERDITS :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes…) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- **Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière**
  - Exploitation agricole
  - Exploitation forestière
- **Les constructions à usage de commerce et activités de service** :
  - Commerce de gros
- **Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**
  - Industrie
  - Entrepôt
- **Les installations et aménagements suivants :**
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières
  - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
  - L'installation pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non d'une caravane autre qu'une résidence mobile (sauf dans les bâtiments situés sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur, et sur les terrains de camping autorisés)
  - Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées
  - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération…)
  - Les affouillements et/ou exhaussements de sol autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone
- Les constructions ou installations qui ne respecteraient pas les dispositions définies par les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** des secteurs de « Charnareilles », « La Source », « Dianoux/Mounard » et « La Treille ».

2. SONT AUTORISES :

A condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, sont autorisés :

- **Les constructions destinées à l'habitation :**
  - Logement
  - Hébergement
- **Les constructions à usage de commerce et activités de service :**
  - Artisanat et commerce de détail
  - Restauration
  - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - Hébergement hôtelier et touristique
- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- **Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**
  - Bureaux
- Dans les secteurs concernés par des **orientations d'aménagement et de programmation**, sont autorisés uniquement les constructions, aménagements et installations respectant les principes définis dans ces orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3)

CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Les dispositions suivantes s'appliquent aux **voies et emprises publiques** ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.*

L'implantation des constructions est définie :
- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Le retrait est calculé :
- pour les constructions, à partir du mur extérieur (sont exclus les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements).
- pour les piscines, à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

- **Dispositions générales**

  Les constructions devront s'implanter soit :

  - à l'alignement des voies (ou en léger retrait) dans le prolongement des fronts bâtis existants,
  - en harmonie avec les bâtiments limitrophes, en respectant un retrait minimum de 5m.

  Les piscines peuvent s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres.

  Lorsque la création de clôture est susceptible de faire obstacle ou de créer une gène pour la circulation et la sécurité routière, l'autorité compétente peut émettre des prescriptions concernant la nature, la hauteur et l'implantation de la clôture.

- **Secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation**

  Dans ces secteurs, les implantations des constructions devront respecter les principes définis dans l'OAP.

- **Dispositions particulières**

  L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes situées à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc ...

  Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Les dispositions suivantes s'appliquent aux **limites séparatives**.*

Le retrait est calculé :
- pour les constructions, à partir du mur extérieur (sont exclus les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements).
- pour les piscines, à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

- **Dispositions générales**
  - L'implantation des constructions peut se réaliser en limite séparative :
    - pour les constructions édifiées simultanément (maisons groupées) ;
    - lorsqu'une construction existante est déjà implantée en limite séparative. Dans ce cas, la construction nouvelle doit être édifiée en continuité sur la limite séparative déjà construite ;
    - pour les constructions d'une hauteur inférieure à 2 m sur façade en limite, à condition de ne pas excéder une longueur de 6 m le long de cette limite.
  - Sinon, l'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment (faitage) sans être inférieur à 3 m.

- **Secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation**

  Dans ces secteurs, les implantations des constructions devront respecter les principes définis dans l'OAP.

- **Dispositions particulières**

  Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

  Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1.3. HAUTEUR

***La hauteur** d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.*

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- **Dispositions générales**

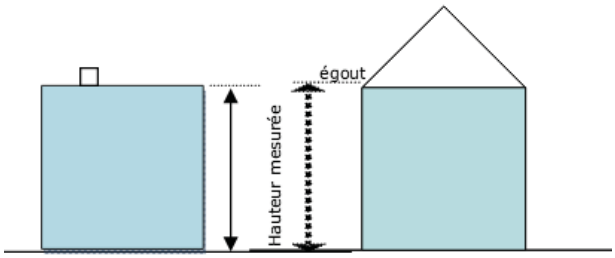
  La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m.

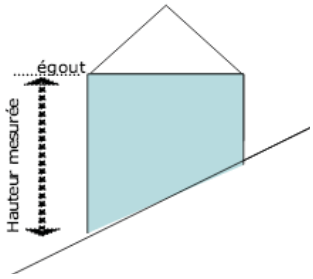
  La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 m (y compris le mur de soutènement).

- **Dispositions particulières**

  Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

Illustration : Mode calcul de la hauteur des constructions





2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. » - **article R.111-27**.

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti. Dans tous les cas, le respect des dispositions relatives aux implantations des constructions sur le terrain est obligatoire.

2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT

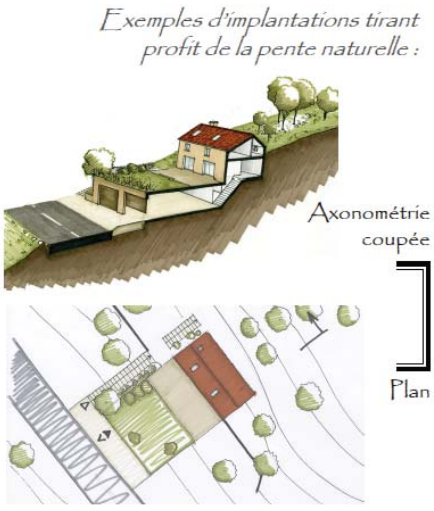
Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

La construction devra être édifiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue…) et adaptée à la topographie naturelle du terrain.

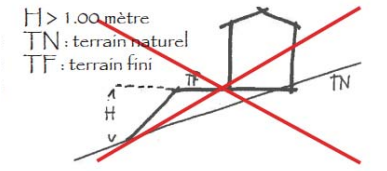
Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas, excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel.

Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés devront s'équilibrer et être limités. Les niveaux décalés dans les constructions ou l'édification de petits murs de soutènements seront préférables au talus. Les enrochements sont interdits.

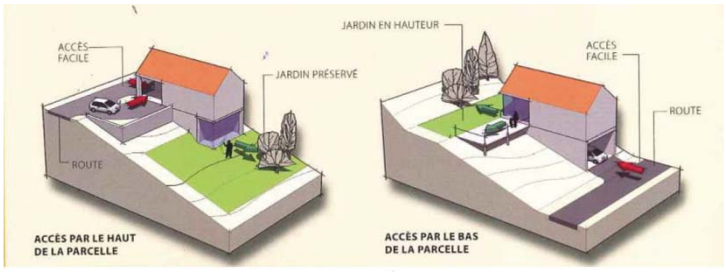
Illustrations : Adaptation du bâti à la pente

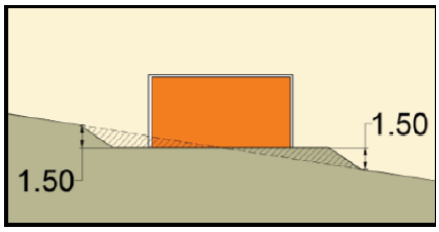


Exemple, hauteur de talus supérieure à 1 mètre



Exemple d'enrochements de type cyclopéen





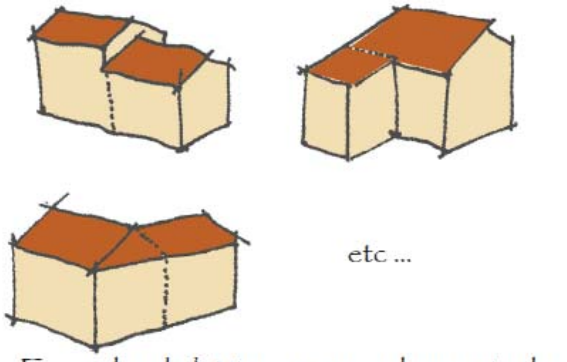
Illustrations : Adaptation du bâti à la pente

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

- **Volumes**

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture,…) sans rapport avec l'architecture locale. Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.



Exemples de bâtiments aux volumes simples

Illustration : Volumes

- **Toitures**

Les toitures doivent présenter deux ou quatre pans par volume.

Les toitures à 4 pans sont admises sous réserve de satisfaire aux 3 conditions suivantes :

- chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente
- la longueur du faîtage soit au moins égale à 3 m
- la construction présente au moins deux niveaux (R+1 minimum)

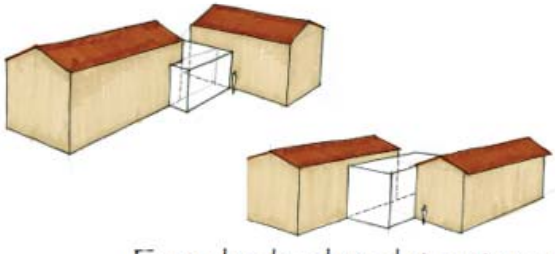
La pente des toitures doit être comprise entre 25% à 35% dans le sens convexe.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes accolés à une construction de taille plus importante et pour les annexes à l'habitation de taille inférieure à 40 m^2.

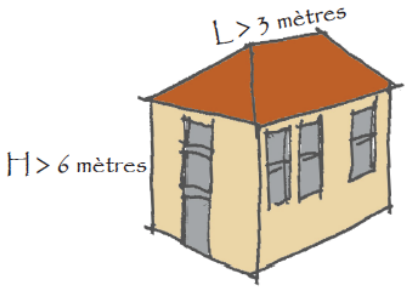
Les ouvertures non intégrées à la pente du toit son interdites (chiens assis, jacobines, etc ...)

Les capteurs solaires doivent être intégrés dans le plan de la toiture.

Cet article n'est pas règlementé pour les vérandas ou pour les serres bioclimatiques.



Exemples de volume de jonction entre bâtiments



Exemple de toiture présentant 4 pans

Exemples de toiture une pente accolé à un volume principal

Illustration : Toitures

- **Façades**

  Doivent être recouverts sans délai, d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc… L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

  Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux, tels que fausses pierres, plaquages de pierres, etc ...

  Le bardage en bois peut être autorisé.

  Les volets anciens doivent être conservés en cas de réhabilitation ; les volets roulants sont autorisés si ils sont posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas apparent sur la façade extérieure.

  Cet article n'est pas règlementé pour les vérandas ou pour les serres bioclimatiques.

- **Couleurs**

  Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain. Est proscrit l'emploi en grande surface de couleurs lumineuses, très claires, très foncées ou très vives ou brillantes (rose, ocre, blanc clair…). La couleur blanche est interdite pour les enduits (les bandeaux ou encadrements peuvent utiliser la couleur blanche).

  Cet article n'est pas règlementé pour les vérandas ou pour les serres bioclimatiques.

- **Ouvrages techniques (tels que les antennes, climatiseurs, pompes à chaleur, logette…)**

  Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ils seront positionnés de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

  Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,…) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou dans la haie ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur de la construction.

  La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée, dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

- **Clôtures**

  Clore un terrain n'est pas obligatoire.

  Les murs anciens en pierre donnant sur la voie publique doivent être conservés, ou reconstruits à l'identique en cas de renouvellement des clôtures.

  Les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder 2 m de hauteur (y compris le soutènement). Pour les murs situés sur la voie, ils seront constitués d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un dispositif ajouré (grille, grillage, palissade en bois… présentant plus de vides que de pleins). Ils peuvent être doublé d'une haie d'essences mélangées.

  L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sur les deux faces (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement.

  Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, ,…). Les enduits seront réalisés avec une finition « lissée truelle » (pas de finition grossière).

2.3. LES TRAVAUX DE REHABILITATION SUR LE BATI ANCIEN (DATANT D'AVANT 1950)

Concernant la modification de façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moulures, corniches, encadrements de baies, bandeaux, chaînages, etc.) est proscrite sauf nécessité démontrée. Il en est de même pour la suppression de percements. Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO AMENAGEABLES :

Le coefficient de biotope *correspond la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable ou perméables) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Il permet de prendre en compte la qualité environnementale de l'opération et favoriser l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.*

Les coefficients par type de surface à prendre en compte sont :

1 – pour les espaces verts de pleine terre

0,5 - pour les revêtements perméables permettant l'infiltration de l'eau de pluie (pavé joint enherbé, sol stabilisé, sablé, empierré ou gravillonné, platelage bois, espace vert sur dalle avec au moins 50 cm d'épaisseur de terre, toiture végétalisée…)

0 – pour les surfaces imperméables : revêtements imperméables pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier…)

Modalités de calcul :

Coefficient de biotope = surface éco---aménageable (ou perméable) / surface de la parcelle

Surface éco---aménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + …+ (surface de type N x coef. N)

Le coefficient de biotope est fixé à 0,30 au minimum de l'unité foncière. Au moins 50% de la surface éco-aménageable doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.

3.2. HAIES :

Les haies devront être plantées d'essences arbustives mixtes, composées de végétaux d'essence locale en majorité non persistants.

4. STATIONNEMENT

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 2,5 m. Pour les aires de stationnement mutualisées (comprenant au moins 5 places), ces surfaces peuvent être réduites à 12,5 m^2 par places.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée dans son environnement immédiat (moins de 150 m).

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou pour le changement de destination de bâtiments, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

Par ailleurs, il ne peut être exigé de places de stationnement en cas d'extension de bâtiment de moins de 30m^2.

Pour les autres activités autorisées dans la zone ou pour les équipements publics, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

CHAPITRE 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserves des prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic.

1.1. ACCES

L'accès *correspond soit :*

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin, institué par acte authentique,
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée
- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols. Il pourra être exigé que cet accès soit différent de l'accès actuel pour des raisons de sécurité.

1.2. VOIRIE

La voirie *constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.*

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.2. ENERGIE / ELECTRICITE

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit…) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

2.3. EAUX USEES / ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables au territoire de Saint-Bauzile sont celles du schéma directeur d'assainissement en vigueur.

Dans la zone Uc, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Dans la zone Unc, l'assainissement non collectif est autorisé à condition de respecter les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

2.4. EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,…

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, les aires de stationnement, les voies de desserte, les terrasses… peuvent être traitées en matériaux perméables ou non jointifs (dallage, pavé joint enherbé, sol stabilisé, sablé, empierré ou gravillonné, platelage bois,…).

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse étanche, toiture non végétalisée, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone **Ue** correspond à un secteur d'équipements publics ou d'intérêt collectif, situé au centre de la commune de Saint-Bauzile. Elle est desservie par le réseau d'assainissement des eaux usées.

La zone Ue comporte :

- **Un secteur concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation :** « Charnareilles »
- **Des éléments de patrimoine bâti protégés.** Pour ces éléments identifiés sur le plan de zonage, il convient de se reporter aux dispositions du titre VI du présent règlement.

CHAPITRE 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. SONT INTERDITS :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes…) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- **Les constructions à usage de commerce et activités de service** :
  - Commerce de gros
- **Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière :**
  - Exploitation agricole
  - Exploitation forestière
- **Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**
  - Industrie
  - Entrepôt
- **Les installations et aménagements suivants :**
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières
  - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
  - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération…)
  - Les affouillements et exhaussements de sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

2. SONT AUTORISES :

- **Les constructions destinées à l'habitation :**
  - Logement à condition d'être nécessaire au fonctionnement des équipements de la zone
  - Hébergement
- **Les constructions à usage de commerce et activités de service :**
  - Artisanat et commerce de détail
  - Restauration
  - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - Hébergement hôtelier et touristique

- **Les équipements 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
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Équipements sportifs
  - Autres équipements recevant du public
- **Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**
  - Bureaux

CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Les dispositions suivantes s'appliquent aux **voies et emprises publiques** ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.*

L'implantation des constructions est définie :
- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Le retrait est calculé :
- pour les constructions, à partir du mur extérieur (sont exclus les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements).
- pour les piscines, à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

- **Dispositions générales**

  Les constructions devront s'implanter soit :

  - à l'alignement des voies en prolongement des fronts bâtis existants,
  - en harmonie avec les bâtiments limitrophes, en respectant un retrait minimum de 5m.

  Les piscines peuvent s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres.

  Lorsque de la création de clôture est susceptible de faire obstacle ou de créer une gène pour la circulation et la sécurité routière, l'autorité compétente peut émettre des prescriptions concernant la nature, la hauteur et l'implantation de la clôture.

- **Dispositions particulières**

  L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes situées à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc ...

  Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- **Secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**

  Dans ces secteurs, les implantations des constructions devront respecter les principes définis dans l'OAP.

1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Les dispositions suivantes s'appliquent aux **limites séparatives**.*

Le retrait est calculé :

- pour les constructions, à partir du mur extérieur (sont exclus les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements).

- pour les piscines, à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

- **Dispositions générales**
  - L'implantation des constructions peut se réaliser en limite séparative :
    - pour les constructions édifiées simultanément (maisons groupées) ;
    - lorsqu'une construction existante est déjà implantée en limite séparative. Dans ce cas, la construction nouvelle doit être édifiée en continuité sur la limite séparative déjà construite ;
    - pour les constructions d'une hauteur inférieure à 2 m sur façade en limite, à condition de ne pas excéder une longueur de 6 m le long de cette limite.
  - Sinon, l'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans être inférieur à 3 m.

- **Dispositions particulières**

  Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

  Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- **Secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**

  Dans ces secteurs, les implantations des constructions devront respecter les principes définis dans l'OAP.

1.3. HAUTEUR

***La hauteur** d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.*

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- **Dispositions générales**

  La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m.

  La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 m (y compris le mur de soutènement).

- **Dispositions particulières**

  Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour l'extension des bâtiments qui dépasseraient la hauteur maximale autorisée.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. » - Article R.111-27.

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti. Dans tous les cas, le respect des dispositions relatives aux implantations des constructions sur le terrain est obligatoire.

2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue…) et adaptée à la topographie naturelle du terrain.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas, excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel.

Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés devront s'équilibrer et être limités. Les niveaux décalés dans les constructions ou l'édification de petits murs de soutènements seront préférables au talus. Les enrochements sont interdits.

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

- **Volumes**

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

La volumétrie des constructions doit être simple. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture,…) sans rapport avec l'architecture locale. Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

- **Façades**

Doivent être recouverts sans délai, d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés,… L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux, tels que fausses pierres, plaquages de pierres,... Le bardage en bois peut être autorisé.

- **Couleurs**

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain. Est proscrit l'emploi en grande surface de couleurs lumineuses, très claires, très foncées ou très vives ou brillantes (rose, ocre, blanc clair…). La couleur blanche est interdite pour les enduits (les bandeaux ou encadrements peuvent utiliser la couleur blanche).

Cet article n'est pas règlementé pour les vérandas ou pour les serres bioclimatiques.

- **Ouvrages techniques (tels que les antennes, climatiseurs, pompes à chaleur, logette…)**

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ils seront positionnés de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,…) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou dans la haie ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur de la construction.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée, dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

2.3. LES TRAVAUX DE REHABILITATION SUR LE BATI ANCIEN (DATANT D'AVANT 1950)

Concernant la modification de façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moulures, corniches, encadrements de baies, bandeaux, chaînages, etc.) est proscrite sauf nécessité démontrée. Il en est de même pour la suppression de percements. Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, les aires de stationnement, les voies de desserte, les terrasses… peuvent être traitées en matériaux perméables ou non jointifs (dallage, pavé joint enherbé, sol stabilisé, sablé, empierré ou gravillonné, platelage bois,…).

4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies, sur le tènement foncier support du permis de construire.

CHAPITRE 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserves des prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.2. ENERGIE / ELECTRICITE

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit…) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée

2.3. EAUX USEES / ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables au territoire de Saint-Bauzile sont celles du schéma directeur d'assainissement en vigueur.

Dans la zone Ue, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.4. EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,…

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, les aires de stationnement, les voies de desserte, les terrasses… peuvent être traitées en matériaux perméables ou non jointifs (dallage, pavé joint enherbé, sol stabilisé, sablé, empierré ou gravillonné, platelage bois,…).

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse étanche, toiture non végétalisée, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone **Ui** correspond aux activités industrielles et artisanales présentes sur le territoire communal. Le site de l'usine (ex CECA) située à l'entrée Sud de la commune de Saint-Bauzile est indicé Uic.

La zone Ui est concernée par :

- **Des secteurs exposés à des risques technologiques** (passage de la canalisation de transport de gaz naturel sous pression faisant l'objet de servitudes d'utilité publique « d'effets pour la maitrise de l'urbanisation» et de servitudes d'utilité publique « d'implantation et de passage ». Dans ces secteurs, il convient de se reporter aux dispositions générales du présent règlement.
- **Des espaces boisés à protéger.** Pour ces éléments identifiés sur le plan de zonage, il convient de se reporter aux dispositions du titre VI du présent règlement.

CHAPITRE 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. SONT INTERDITS :

- **Les constructions destinées à l'habitation :**
  - Logement
  - Hébergement
- **Les constructions à usage de commerce et activités de service** :
  - Artisanat et commerce de détail
  - Restauration
  - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - Hébergement hôtelier et touristique
- **Les équipements 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
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Équipements sportifs
  - Autres équipements recevant du public
- **Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière**
  - Exploitation agricole
  - Exploitation forestière
- **Les installations et aménagements suivants :**
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières
  - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
  - Les affouillements et exhaussements de sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

2. SONT AUTORISES :

- **Les constructions à usage de commerce et activités de service** :
  - Commerce de gros
- **Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**
  - Industrie
  - Entrepôt
  - Bureau
- **Les installations et aménagements suivants :**
  - Les aires de stationnement
  - Les dépôts de toute nature, à condition qu'ils soient couverts pour la zone Uic (usine ex CECA) et à condition d'être le moins visibles possible depuis les voies publiques pour l'autre zone Ui

CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Les dispositions suivantes s'appliquent aux **voies et emprises publiques** ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.*

L'implantation des constructions est définie :
- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Le retrait est calculé :
- pour les constructions, à partir du mur extérieur (sont exclus les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements).
- pour les piscines, à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

- **Dispositions générales**

  Les constructions doivent être implantées à :
  - 15 m de la route départementale
  - 10 m des autres voies

- **Dispositions particulières**

  L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes situées à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc ...

  Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Les dispositions suivantes s'appliquent aux **limites séparatives**.*

Le retrait est calculé :
- pour les constructions, à partir du mur extérieur (sont exclus les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements).
- pour les piscines, à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

- **Dispositions générales**

  L'implantation des constructions doit se réaliser soit :

  - en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans être inférieur à 5 m.
  - ou sur la limite séparative pour la construction d'un bâtiment accolé afin d'optimiser le foncier

- **Dispositions particulières**

  Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

  Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1.3. HAUTEUR

La hauteur *d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.*

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- **Dispositions générales**

  Pour la zone Uic (usine ex CECA), la hauteur des constructions ne doit pas dépasser **12 mètres**.

  Pour les deux autres zones Ui, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser **9 mètres.**

- **Dispositions particulières**

  Une hauteur différente peut être admise pour :

  - les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
  - les constructions destinées aux activités comportant des contraintes spécifiques en terme de hauteur (cheminées….) ou nécessitant des impératifs techniques particuliers (engins de levage par exemple) sont autorisées à une hauteur différente, si ces nouvelles constructions font l'objet d'un effort particulier d'insertion dans le site d'accueil. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. » - **article R.111-27**.

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti. Dans tous les cas, le respect des dispositions relatives aux implantations des constructions sur le terrain est obligatoire.

2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT

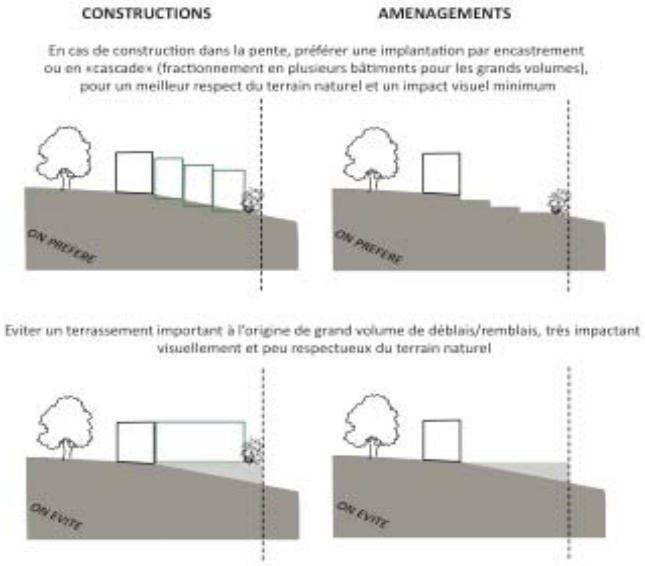
Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue…) et adaptée à la topographie naturelle du terrain.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas, excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel.

Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés devront s'équilibrer et être limités. Les niveaux décalés dans les constructions ou l'édification de petits murs de soutènements seront préférables au talus. Les enrochements sont interdits.

Illustration : Adaptation à la pente des constructions aux volumes importants



Source: qualité architecturale des bâtiments agricoles (Ministère de l'Agriculture)

Source: fiche conseil CAUE du Doubs (mise à profit du dénivelé dans la construction et les aménagements)

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

- **L'ASPECT EXTERIEUR GENERAL DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions devront présenter des volumétries simples.

Les teintes doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles et avec le site. L'usage de couleurs bronze, anthracite, gris-brun, pour les clôtures permet une meilleure intégration.

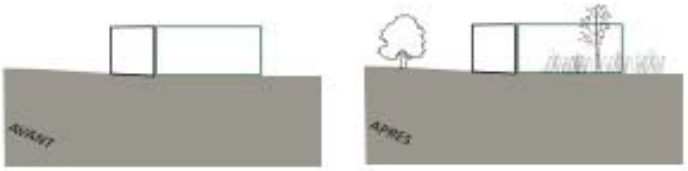
L'usage des teintes blanches et très claires et l'usage de matériaux réfléchissants sont interdits tant pour les toitures que pour les façades.

La combinaison de plusieurs matériaux pour un même bâtiment (naturels et/ou industriels/dispositifs verticaux de végétalisation) est autorisée.

Pour réduire l'impact paysager et l'effet de masse des constructions de grands volumes (au delà de 20 m linéaire), il est recommandé de :

- rythmer la façade notamment par la création d'ouvertures, ou par l'utilisation de plusieurs matériaux, ou par un fractionnement des volumes pour les terrains en pente …
- conserver une même tonalité de couleur en toiture et en façade
- utiliser des couleurs mates et sombres pour la toiture et les façades (gris, brun, bronze, …)
- planter le long de la façade la plus longue, des espèces végétales arbustives d'essence locales en pied de construction ou à proximité, pour atténuer l'effet de masse

Illustration : intégration des gros volumes par des plantations et par la couleur



- **LES AUTRES OUVRAGES**

  Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée.

  La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée sur les toitures des bâtiments. Les dispositifs doivent faire l'objet d'une composition soignée et être intégrés dans le plan de la toiture.

- **LES CLOTURES ET LES MURS**

  Un traitement homogène des clôtures pour l'ensemble du site est exigé. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1. AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'une intégration soignée dans le paysage et d'aménagements paysagers.

Des plantations d'arbres d'ombrage sur les aires de stationnement à raison d'1 arbre pour 4 places de stationnement pouvant être répartis en bosquets, peuvent être imposées.

3.2. STOCKAGES

Tout stockage extérieur ne devra pas être visible depuis les voies publiques et devra être couvert.

3.3. HAIES

Pour la zone Uic (usine ex CECA), sur les limites avec la zone agricole au Sud et en bordure de voie, une haie arbustive composée d'essences mixtes locales devra être plantée pour adoucir la transition entre l'espace industriel et naturel. Les essences seront mélangées en comprenant une majorité de végétaux non persistants.

4. STATIONNEMENT

Pour les constructions autorisées dans la zone, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

Un stationnement pour les cycles devra être prévu.

CHAPITRE 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserves des prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.1. EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.2. ENERGIE / ELECTRICITE

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit…) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée

2.3. EAUX USEES / ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables au territoire de Saint-Bauzile sont celles du schéma directeur d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire s'il existe, pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L. 1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé à condition de respecter les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

2.4. EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,…

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse étanche, toiture non végétalisée, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES « AU »

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUA

La zone AUa « Charnareilles » correspond à un secteur à urbaniser situé au Nord du centre village.

Ce secteur fait l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation** intitulée « Charnareilles » dont le périmètre figure sur le document graphique. Les constructions, aménagements et installations prévus devront respecter les principes définis dans cette orientation.

Ce secteur fait l'objet d'une servitude de mixité sociale définie au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. SONT INTERDITS :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes…) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- **Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière**
    - Exploitation agricole
    - Exploitation forestière
- **Les constructions à usage de commerce et activités de service** :
    - Commerce de gros
- **Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**
    - Industrie
    - Entrepôt
- **Les installations et aménagements suivants :**
    - L'ouverture et l'exploitation de carrières
    - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
    - L'installation pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non d'une caravane autre qu'une résidence mobile (sauf dans les bâtiments situés sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur, et sur les terrains de camping autorisés)
    - Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées
    - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération…)
    - Les affouillements et/ou exhaussements de sol autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone

- Les constructions ou installations qui ne respecteraient pas les dispositions définies dans l'**orientation d'aménagement et de programmation** du secteur « Charnareilles ».

2. SONT AUTORISES :

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone AUa, dans le respect des principes de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur « Charnareilles ».

A condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, sont autorisés :

- **Les constructions destinées à l'habitation :**
  - Logement
  - Hébergement
- **Les constructions à usage de commerce et activités de service :**
  - Artisanat et commerce de détail
  - Restauration
  - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - Hébergement hôtelier et touristique
- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- **Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**
  - Bureaux

3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le secteur AUa est instaurée une **servitude de mixité sociale** délimitée au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme. Au minimum 50 % des logements collectifs doivent être des logements locatifs conventionnés. De plus, le secteur doit comporter au minimum 6 logements locatifs conventionnés.

CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. HAUTEUR

La hauteur *d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.*

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 m (y compris le mur de soutènement).

Le long de la RD3, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,20 m.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. » - **article R.111-27**.

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti. Dans tous les cas, le respect des dispositions relatives aux implantations des constructions sur le terrain est obligatoire.

- **Toitures**

Les toitures doivent présenter deux ou quatre pans par volume et leur pente doit être de l'ordre de 25% à 35%.

Les toitures à 4 pans sont admises sous réserve de satisfaire aux 3 conditions suivantes :

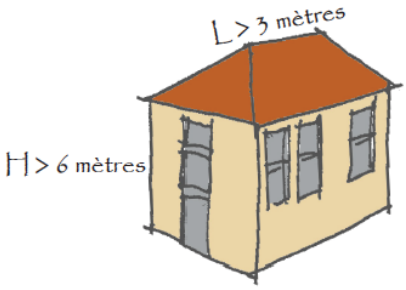
- chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente
- la longueur du faîtage soit au moins égale à 3 m
- la construction présente au moins deux niveaux (R+1 minimum)

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes accolés à une construction de taille plus importante ou pour les volumes en articulation de plusieurs constructions ou pour les annexes à l'habitation de taille inférieure à 20 m^2.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit son interdites (chiens assis, jacobines, etc ...)

Les capteurs solaires doivent être intégrés dans le plan de la toiture.

Illustration : Toitures



Exemple de toiture présentant 4 pans

Exemples de toiture une pente accolé à un volume principal

- **Façades**

Doivent être recouverts sans délai, d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc… L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux, tels que fausses pierres, plaquages de pierres, etc ...

Le bardage en bois peut être autorisé.

Les volets roulants sont autorisés si ils sont posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas apparent sur la façade extérieure.

Cet article n'est pas règlementé pour les vérandas ou pour les serres bioclimatiques.

- **Couleurs**

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux (tons pierre, terre..) et respecter la tonalité générale du site urbain. Est proscrit l'emploi en grande surface de couleurs lumineuses, très claires, très foncées ou très vives ou brillantes (rose, ocre, blanc clair…). La couleur blanche est interdite pour les enduits (les bandeaux ou encadrements peuvent utiliser la couleur blanche).

Cet article n'est pas règlementé pour les vérandas ou pour les serres bioclimatiques.

- **Ouvrages techniques (tels que les antennes, climatiseurs, pompes à chaleur, logette…)**

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ils seront positionnés de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,…) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou dans la haie ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur de la construction.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée, dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

- **Clôtures**

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Pour les clôtures longeant la RD 3 :

- Elles devront être harmonisées (recul, hauteur, couleur, matériaux,…) sur l'ensemble du linéaire.
- Elles seront constituées d'un simple grillage de couleur vert, bronze ou gris, d'une hauteur maximum de 1,20 m accompagné d'une haie mélangée d'essences locales.

Pour les autres clôtures :

- Elles ne doivent pas excéder 2 m de hauteur (y compris le soutènement).
- Les clôtures situées le long des voies internes à l'opération seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m surmonté ou non d'un dispositif ajouré (grille, grillage, palissade en bois, … présentant plus de vides que de pleins). Ils peuvent être doublés d'une haie d'essences mélangées.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sur les deux faces (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement.
- Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, ,…). Les enduits seront réalisés avec une finition « lissée truelle » (pas de finition grossière).

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO AMENAGEABLES

Le coefficient de biotope *correspond la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable ou perméables) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Il permet de prendre en compte la qualité environnementale de l'opération et favoriser l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.*

Les coefficients par type de surface à prendre en compte sont :

1 – pour les espaces verts de pleine terre

0,5 - pour les revêtements perméables permettant l'infiltration de l'eau de pluie (pavé joint enherbé, sol stabilisé, sablé, empierré ou gravillonné, platelage bois, espace vert sur dalle avec au moins 50 cm d'épaisseur de terre, toiture végétalisée…)

0 – pour les surfaces imperméables : revêtements imperméables pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier…)

Modalités de calcul :

Coefficient de biotope = surface éco---aménageable (ou perméable) / surface de la parcelle

Surface éco---aménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + …+ (surface de type N x coef. N)

Le coefficient de biotope est fixé à 0,20 au minimum à l'échelle de l'opération. Au moins 50% de la surface éco-aménageable doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.

CHAPITRE 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserves des prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.2. ENERGIE / ELECTRICITE

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit…) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée

2.3. EAUX USEES / ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables au territoire de Saint-Bauzile sont celles du schéma directeur d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.4. EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Le traitement des eaux pluviales à l'échelle de l'opération doit respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de « Charnareilles ».

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB

La zone AUb « Les Chalets » correspond à un secteur à urbaniser situé au Sud/Est du centre village.

Ce secteur fait l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation** dont le périmètre figure sur le document graphique. Les constructions, aménagements et installations prévus devront respecter les principes définis dans cette orientation.

CHAPITRE 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. SONT INTERDITS :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes…) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- **Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière**
    - Exploitation agricole
    - Exploitation forestière
- **Les constructions à usage de commerce et activités de service** :
    - Commerce de gros
    - Artisanat et commerce de détail
    - Restauration
    - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
    - Hébergement hôtelier et touristique
- **Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**
    - Industrie
    - Entrepôt
- **Les installations et aménagements suivants :**
    - L'ouverture et l'exploitation de carrières
    - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
    - L'installation pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non d'une caravane autre qu'une résidence mobile (sauf dans les bâtiments situés sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur, et sur les terrains de camping autorisés)
    - Les dépôts de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération…)
    - Les affouillements et exhaussements de sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les constructions ou installations qui ne respecteraient pas les dispositions définies dans l'**orientation d'aménagement et de programmation** du secteur « Les Chalets ».

2. SONT AUTORISES :

- Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone AUb, dans le respect des principes de l'orientation d'aménagement et de programmation.
- **Les constructions destinées à l'habitation :**
    - Logement
    - Hébergement

- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- **Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**
  - Bureau

CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Les dispositions suivantes s'appliquent aux **voies et emprises publiques** ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.*

L'implantation des constructions est définie :
- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Le retrait est calculé :
- pour les constructions, à partir du mur extérieur (sont exclus les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements).
- pour les piscines, à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

- **Dispositions générales**

  Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement des voies, soit en retrait.

- **Dispositions particulières**

  Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.

  Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions suivantes s'appliquent aux .

Le retrait est calculé :
- pour les constructions, à partir du mur extérieur (sont exclus les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements).
- pour les piscines, à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

- **Dispositions générales**

  L'implantation des constructions doit respecter un recul d'implantation au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans être inférieur à 3m.

  Une implantation en limite est admise pour :

  - les constructions édifiées simultanément (maisons jumelées),
  - les constructions d'une hauteur inférieure à 2 m sur façade en limite à condition de ne pas excéder une longueur de 6 m le long de cette limite.

- **Dispositions particulières**

  Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.

  Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1.3. HAUTEUR

La hauteur *d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.*

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- **Dispositions générales**

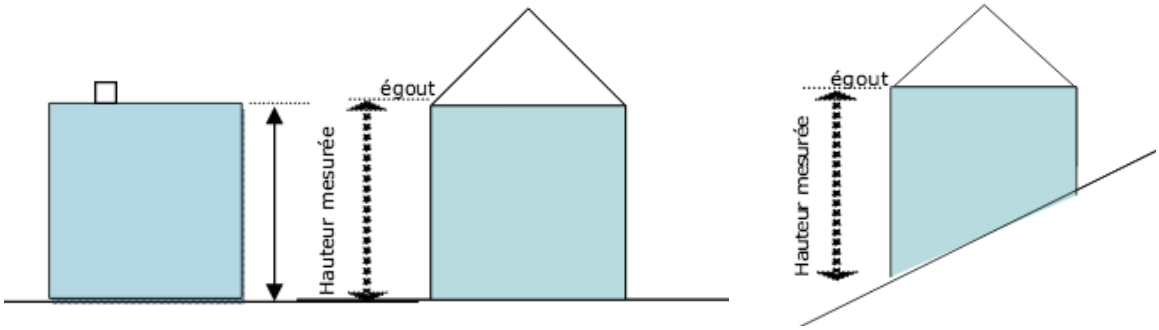
  La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m.

  La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 m (y compris le mur de soutènement).

- **Dispositions particulières**

  Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Illustration : Mode calcul de la hauteur des constructions



2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. » - **article R.111-27**.

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti. Dans tous les cas, le respect des dispositions relatives aux implantations des constructions sur le terrain est obligatoire.

2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS SON ENVIRONNEMENT

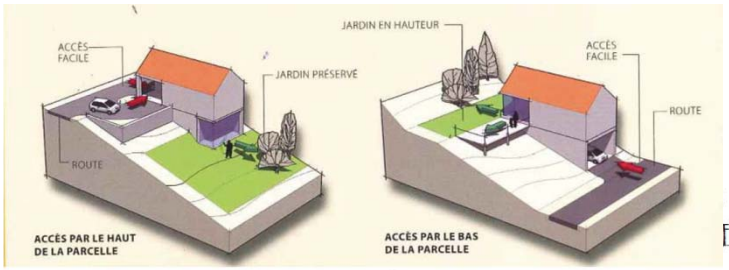
Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue…) et adaptée à la topographie naturelle du terrain.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas, excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel.

Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés devront s'équilibrer et être limités. Les niveaux décalés dans les constructions ou l'édification de petits murs de soutènements seront préférables au talus. Les enrochements sont interdits.

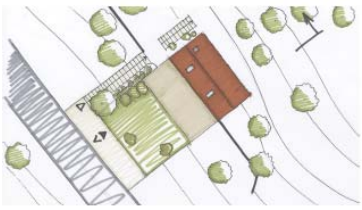
Illustration : Adaptation du bâti à la pente



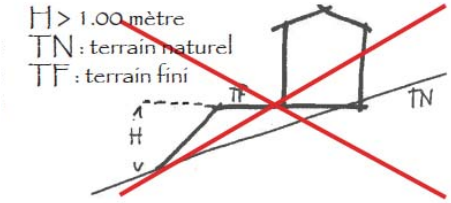
Exemple, hauteur de talus supérieure à 1 mètre

Exemples d'implantations tirant profit de la pente naturelle :

Axonométrie coupée



Plan



Exemple d'enrochements de type cyclopéen

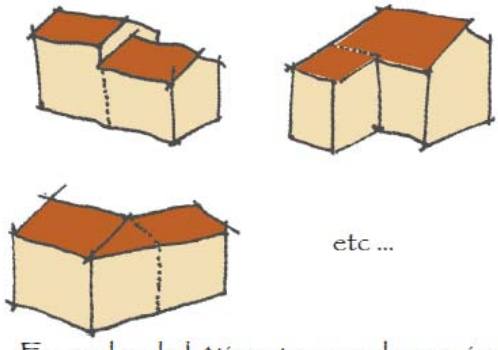
2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

- **Volumes**

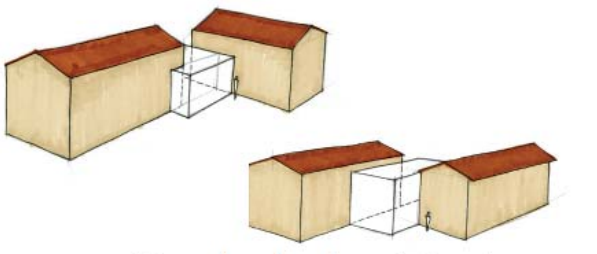
Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture,…) sans rapport avec l'architecture locale. Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Illustration : Volumes



Exemples de bâtiments aux volumes simples



Exemples de volume de jonction entre bâtiments

- **Toitures**

Les toitures doivent présenter deux ou quatre pans par volume et leur pente doit être de l'ordre de 25% à 35%.

Les toitures à 4 pans sont admises sous réserve de satisfaire aux 3 conditions suivantes :

- chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente
- la longueur du faîtage soit au moins égale à 3 m
- la construction présente au moins deux niveaux (R+1 minimum)

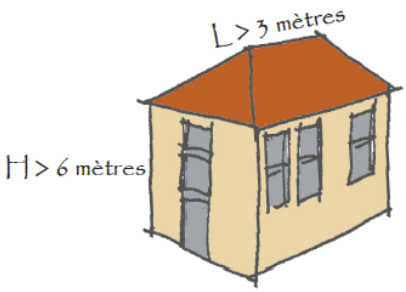
Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes accolés à une construction de taille plus importante et pour les annexes à l'habitation de taille inférieure à 40 m^2.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit son interdites (chiens assis, jacobines, etc ...)

Les capteurs solaires doivent être intégrés dans le plan de la toiture.

Cet article n'est pas règlementé pour les vérandas ou pour les serres bioclimatiques.

Illustration : Toitures



Exemple de toiture présentant 4 pans

Exemples de toiture une pente accolé à un volume principal

- **Façades**

Doivent être recouverts sans délai, d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc… L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux, tels que fausses pierres, plaquages de pierres, etc ...

Le bardage en bois peut être autorisé.

Les volets anciens doivent être conservés en cas de réhabilitation ; les volets roulants sont autorisés si ils sont posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas apparent sur la façade extérieure.

Cet article n'est pas règlementé pour les vérandas ou pour les serres bioclimatiques.

- **Couleurs**

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain.. Est proscrit l'emploi en grande surface de couleurs lumineuses, très claires, très foncées ou très vives ou brillantes (rose, ocre, blanc clair…). La couleur blanche est interdite pour les enduits (les bandeaux ou encadrements peuvent utiliser la couleur blanche).

Cet article n'est pas règlementé pour les vérandas ou pour les serres bioclimatiques.

- **Ouvrages techniques (tels que les antennes, climatiseurs, pompes à chaleur, logette…)**

  Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ils seront positionnés de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

  Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,…) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou dans la haie ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur de la construction.

  La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée, dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

- **Clôtures**

  Clore un terrain n'est pas obligatoire.

  Pour les clôtures longeant la voie communale n°7 :

  - Elles devront être homogènes (recul, hauteur, couleur, matériaux,…).
  - Elles seront constituées d'un simple grillage de couleur vert, bronze ou gris, d'une hauteur maximum de 1,20 m accompagné d'une haie vive.

  Pour les autres clôtures :

  - Elles ne doivent pas excéder 2 m de hauteur (y compris le soutènement).
  - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sur les deux faces (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement.
  - Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, ,…). Les enduits seront réalisés avec une finition « lissée truelle » (pas de finition grossière).

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO AMENAGEABLES

Le coefficient de biotope *correspond la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable ou perméables) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Il permet de prendre en compte la qualité environnementale de l'opération et favoriser l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.*

Les coefficients par type de surface à prendre en compte sont :

1 – pour les espaces verts de pleine terre

0,5 - pour les revêtements perméables permettant l'infiltration de l'eau de pluie (pavé joint enherbé, sol stabilisé, sablé, empierré ou gravillonné, platelage bois, espace vert sur dalle avec au moins 50 cm d'épaisseur de terre, toiture végétalisée…)

0 – pour les surfaces imperméables : revêtements imperméables pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier…)

Modalités de calcul :

Coefficient de biotope = surface éco---aménageable (ou perméable) / surface de la parcelle

Surface éco---aménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + …+ (surface de type N x coef. N)

Le coefficient de biotope est fixé à 0,30 au minimum de l'unité foncière. Au moins 50% de la surface éco-aménageable doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.

3.2. HAIES

Les haies devront être plantées d'essences arbustives mixtes, composées de végétaux d'essence locale à majorité non persistants.

4. STATIONNEMENT

Modalité de calcul d'une aire de stationnement : *La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5 m X 2,5 m. Pour les aires de stationnement mutualisées (comprenant au moins 5 places), ces surfaces peuvent être réduites à 12,5 m^2 par places.*

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée dans son environnement immédiat (moins de 150 m).

Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

CHAPITRE 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserves des prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic.

1.1. ACCES

L'accès *correspond soit :*

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- La desserte routière de la zone AUb sera assurée par l'accès un unique existant depuis la voie communale n°7.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée
- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols. Il pourra être exigé que cet accès soit différent de l'accès actuel pour des raisons de sécurité.

1.2. VOIRIE

La voirie *constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.*

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- La voie de desserte interne à créer devra comporter un espace de service, en accès direct avec le domaine public. Cet espace sera d'une superficie suffisante pour recevoir un lieu de regroupement des boîtes aux lettres et des boitiers techniques.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.2. ENERGIE / ELECTRICITE

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit…) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée

2.3. EAUX USEES / ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables au territoire de Saint-Bauzile sont celles du schéma directeur d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.4. EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,…

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, les aires de stationnement, les voies de desserte, les terrasses… peuvent être traitées en matériaux perméables ou non jointifs (dallage, pavé joint enherbé, sol stabilisé, sablé, empierré ou gravillonné, platelage bois,…).

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse étanche, toiture non végétalisée, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE DITE « A »

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A ET AP

La zone A comprend un secteur agricole paysager « Ap » dans lequel toutes nouvelles constructions ou bâtiments techniques agricoles sont interdits.

Les zones A et Ap comportent :

- **Des secteurs exposés à des risques technologiques** (passage de la canalisation de transport de gaz naturel sous pression faisant l'objet de servitudes d'utilité publique « d'effet pour la maitrise de l'urbanisation» et de servitudes d'utilité publique « d'implantation et de passage ». Dans ces secteurs, il convient de se reporter aux dispositions générales du présent règlement.)
- **Des secteurs concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation** « La Source »
- **Des éléments de patrimoine bâti protégés, des terrasses agricoles et des espaces boisés à protéger.** Pour ces éléments identifiés sur le plan de zonage, il convient de se reporter aux dispositions du titre VI du présent règlement.

CHAPITRE 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. SONT INTERDITS :

1.1. DANS LA ZONE A :

- **Les constructions destinées à l'habitation :**
  - Hébergement
- **Les commerces et activités de services**
- **Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**
- **Les travaux, installations et aménagements suivants :**
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières
  - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs
  - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération…)
  - Les affouillements et exhaussements de sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- **Toute construction de part et d'autre des berges des cours d'eau et ravins sur une distance de 10 m.**

1.2. DANS LA ZONE AP :

- **Les constructions destinées à l'habitation**
- **Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière**
- **Les commerces et activités de services**
- **Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**
- **Les travaux, installations et aménagements suivants :**
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières
  - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs
  - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération…)

- Les affouillements et exhaussements de sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

- **Toute construction comprise à moins de 10 m de distance des berges des cours d'eau et ravin.**

2. SONT AUTORISES :

2.1. DANS LA ZONE A :

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère agricole de la zone, sont autorisées :

- Les constructions destinées **à l'exploitation agricole ou forestière**
- Les constructions destinées à **l'habitation** (logement uniquement) dans les cas suivants :
  - **Les logements nécessaires à l'exploitation agricole**
  - **L'extension des constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU à condition que l'emprise au sol de la construction soit supérieure à 60 m² et que la surface totale après travaux n'excède pas 160 m² (existant + extension) de surface de plancher
  - **Les annexes (non accolées) aux habitations existantes**, sous réserve que ces annexes soient implantées au point le proche de l'habitation principale dont elles dépendent, et dans la limite de 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (total des annexes hors piscine)
  - **Les piscines** à condition d'être implantées au point le plus proche de l'habitation principale (dans la limite de 25 m maximum)
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.1. DANS LA ZONE AP :

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

CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Les dispositions suivantes s'appliquent aux **voies et emprises publiques** ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.*

L'implantation des constructions est définie :
- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Le retrait est calculé :
- pour les constructions, à partir du mur extérieur (sont exclus les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements).
- pour les piscines, à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

- **Dispositions générales**

  L'implantation des constructions doit se réaliser à 5 m au moins de l'alignement des voies.

  Le long de la route départementale, un recul minimal de 15 m doit être respecté.

- **Dispositions particulières**

  Pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Les dispositions suivantes s'appliquent aux **limites séparatives**.*

Le retrait est calculé :

- pour les constructions, à partir du mur extérieur (sont exclus les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements).

- pour les piscines, à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

- **Dispositions générales**

  L'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul d'implantation au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment (faitage) sans être inferieur à 5 m.

- **Dispositions particulières**

  Pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1.3. HAUTEUR

***La hauteur** d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.*

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- **Dispositions générales**

  La hauteur des constructions est fixée à :

  - **8 m** maximum pour les bâtiments à usage d'habitation
  - **3,50 m pour les annexes**
  - **10 m** maximum pour les bâtiments à usage agricole

- **Dispositions particulières**

  Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. » - **article R.111-27**.

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti. Dans tous les cas, le respect des dispositions relatives aux implantations des constructions sur le terrain est obligatoire.

2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LE TERRAIN

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

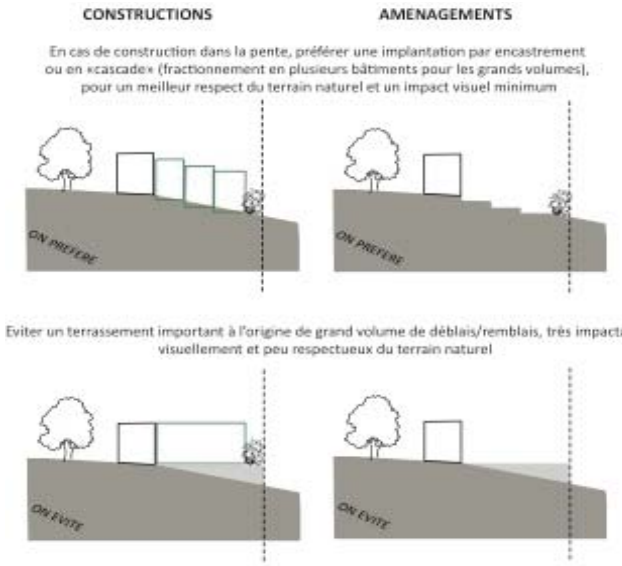
La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue…) et adaptée à la topographie naturelle du terrain.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

Pour les terrains plats, il ne sera admis aucun déblai ou remblai une fois la construction achevée.

Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés devront s'équilibrer et être limités. Les talus seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (de hauteur maximum de 1 m environ). Les enrochements sont interdits.

Illustration : Adaptation à la pente du bâti aux volumes importants



Source: qualité architecturale des bâtiments agricoles (Ministère de l'Agriculture)

Source: fiche conseil CAUE du Doubs (mise à profit du dénivelé dans la construction et les aménagements)

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

- **Volumes**

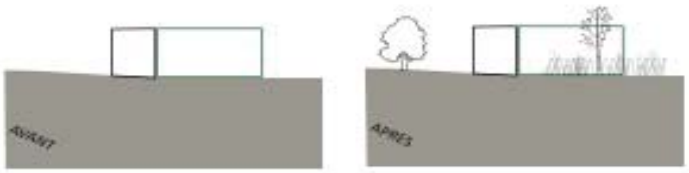
Pour les bâtiments techniques :

Les constructions devront présenter des volumétries simples.

Lorsque le volume est important (plus de 25 m linéaire), il est demandé pour réduire l'impact paysager et limiter « l'effet de masse » des constructions :

- de rythmer la façade notamment par la création d'ouvertures, ou par l'utilisation de plusieurs matériaux, ou par un fractionnement des volumes pour les terrains en pente…
- de conserver une même tonalité de couleur en toiture et en façade
- d'utiliser des couleurs mates et sombres pour la toiture et les façades (gris, brun, bronze, …)
- planter le long de la façade la plus longue, des espèces végétales arbustives d'essence locales en pied de construction ou à proximité, pour atténuer l'effet de masse

Illustration : intégration des gros volumes par des plantations et par la couleur



Pour les autres constructions :

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture,…) sans rapport avec l'architecture locale. Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

- **Façade / couleurs**

  Doivent être recouverts d'un enduit sur les deux faces et sans délai, tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc… L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

  Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux, tels que fausses pierres, plaquages de pierres, etc ...

  Le bardage en bois peut être autorisé.

- **Ouvrages techniques (tels que les antennes, climatiseurs, pompes à chaleur, logette…)**

  La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée sur les toitures. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée et être intégrés dans le plan de la toiture.

2.3. LES TRAVAUX DE REHABILITATION SUR LE BATI ANCIEN (DATANT D'AVANT 1950)

Concernant la modification de façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moulures, corniches, encadrements de baies, bandeaux, chaînages, etc.) est proscrite sauf nécessité démontrée. Il en est de même pour la suppression de percements. Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade.

L'utilisation de techniques et matériaux contemporains (métal, bois…), la modification de baies ou de volumétries, les extensions contemporaines du bâti peuvent être envisagées à condition de ne pas mettre en péril l'aspect initial de la construction.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Le coefficient de biotope *correspond la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable ou perméable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Il permet de prendre en compte la qualité environnementale de l'opération et favoriser l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.*

Les coefficients par type de surface à prendre en compte sont :

1 – pour les espaces verts de pleine terre

0,5 - pour les revêtements perméables permettant l'infiltration de l'eau de pluie (pavé joint enherbé, sol stabilisé, sablé, empierré ou gravillonné, platelage bois, espace vert sur dalle avec au moins 50 cm d'épaisseur de terre, toiture végétalisée…)

0 – pour les surfaces imperméables : revêtements imperméables pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier…)

Modalités de calcul :

Coefficient de biotope = surface éco---aménageable (ou perméable) / surface de la parcelle

Surface éco---aménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + …+ (surface de type N x coef. N)

Le coefficient de biotope est fixé à 0,50 au minimum de l'unité foncière. Au moins 50% de la surface éco-aménageable doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.

3.2. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations peuvent être imposées pour permettre l'intégration paysagère de bâtiments présentant des volumes importants.

3.3. CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Afin de maintenir une perméabilité écologique du territoire, **les clôtures** sont autorisées seulement si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et à condition qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune. Les clôtures doivent être perméables pour toute la faune et ne doivent pas être édifiées transversalement aux cours d'eau.

  Les clôtures doivent être constituées soit :

  - **d'une haie vive** composée d'essences variées indigènes à la région.

    Pour renforcer leur intérêt pour la biodiversité, sont conseillées les clôtures naturelles : haie champêtre composée d'essences indigènes à la région. Le pied de la haie ne doit pas être désherbé ni enrichi d'engrais chimiques.

  - **d'une clôture agricole** (clôture herbagère avec une maille laissant de préférence le passage à la petite faune terrestre)

4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée dans son environnement immédiat (moins de 150 m).

CHAPITRE 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserves des prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic.

1.1. ACCES

L'accès *correspond soit :*
- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée

1.2. VOIRIE

La voirie *constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.*

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.2. ENERGIE / ELECTRICITE

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit…) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

2.3. EAUX USEES / ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables au territoire de Saint-Bauzile sont celles du schéma directeur d'assainissement en vigueur.

L'assainissement non collectif est autorisé à condition de respecter les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

2.4. EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,…

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, les aires de stationnement, les voies de desserte, les terrasses… peuvent être traitées en matériaux perméables ou non jointifs (dallage, pavé joint enherbé, sol stabilisé, sablé, empierré ou gravillonné, platelage bois,…).

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse étanche, toiture non végétalisée, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE DITE « N »

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N comporte :

- **Des secteurs exposés à des risques technologiques** (passage de la canalisation de transport de gaz naturel sous pression faisant l'objet de servitudes d'utilité publique « d'effet pour la maitrise de l'urbanisation» et de servitudes d'utilité publique « d'implantation et de passage ». Dans ces secteurs, il convient de se reporter aux dispositions générales du présent règlement).
- **Des secteurs concernés par les orientations d'aménagement et de programmation suivantes :** La Source, Mounard, Dianoux.
- **Des terrasses agricoles, des espaces boisés et des zones humides à protéger.** Pour tous travaux sur ces éléments identifiés sur le plan de zonage, il convient de se reporter aux dispositions du titre VI du présent règlement.

CHAPITRE 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. SONT INTERDITS :

- **Les constructions destinées à l'habitation**
- **Les commerces et activités de services**
- **Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**
- **La reconstruction des ruines identifiées sur le plan de zonage**
- **Les travaux, installations et aménagements suivants :**
    - L'ouverture et l'exploitation de carrières en dehors du périmètre d'exploitation de la carrière figurant sur le règlement graphique
    - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
    - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération…)
    - Les affouillements et exhaussements de sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou situé à l'intérieur du périmètre d'exploitation de la carrière
- **Toute construction de part et d'autre des berges des cours d'eau et ravins sur une distance de 10 m**

2. SONT AUTORISES :

- **Les constructions, installations et aménagements destinés à la gestion et à l'exploitation forestière**
- **Les constructions destinées à l'exploitation agricole**
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Dans le périmètre d'exploitation de la carrière** :
    - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
    - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, et la gestion de l'activité d'extraction, de transformation et de valorisation des granulats.

CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Les dispositions suivantes s'appliquent aux **voies et emprises publiques** ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.*

L'implantation des constructions est définie :
- *par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer*
- *par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer*

Le retrait est calculé :
- *pour les constructions, à partir du mur extérieur (sont exclus les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements).*
- *pour les piscines, à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.*

- **Dispositions générales**

  L'implantation des constructions doit se réaliser à 5 m au moins de l'alignement des voies.

  Le long de la route départementale, un recul minimal de 15 m doit être respecté.

- **Dispositions particulières**

  Pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Les dispositions suivantes s'appliquent aux **limites séparatives**.*

Le retrait est calculé :
- *pour les constructions, à partir du mur extérieur (sont exclus les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements).*
- *pour les piscines, à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.*

- **Dispositions générales**

  L'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul d'implantation au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment (faitage) sans être inferieur à 5 m.

- **Dispositions particulières**

  Pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1.3. HAUTEUR

***La hauteur** d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.*

- **Dispositions générales**

  La hauteur des constructions est fixée à **10 m** maximum.

  La hauteur des annexes est fixée à 3,50 m.

- **Dispositions particulières**

  Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. » - **article R.111-27**.

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti. Dans tous les cas, le respect des dispositions relatives aux implantations des constructions sur le terrain est obligatoire.

2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LE TERRAIN

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

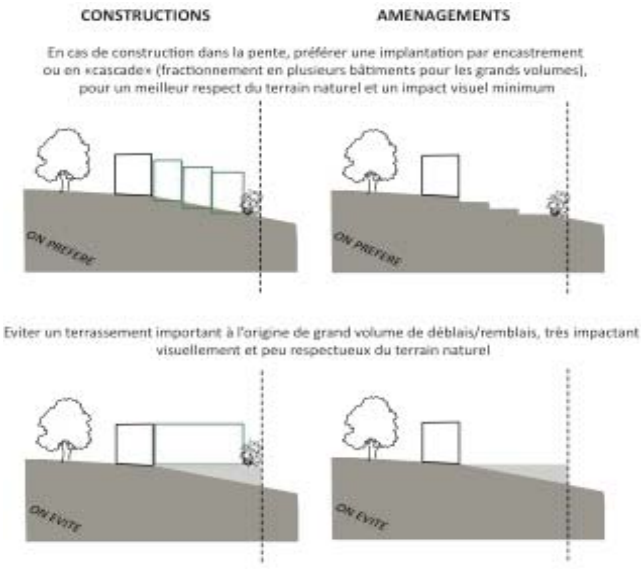
La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue…) et adaptée à la topographie naturelle du terrain.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

Pour les terrains plats, il ne sera admis aucun déblai ou remblai une fois la construction achevée.

Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés devront s'équilibrer et être limités. Les talus seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (de hauteur maximum de 1 m environ). Les enrochements sont interdits.

Illustration : Adaptation à la pente du bâti aux volumes importants



Source: qualité architecturale des bâtiments agricoles (Ministère de l'Agriculture)

Source: fiche conseil CAUE du Doubs (mise à profit du dénivelé dans la construction et les aménagements)

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

- **Volumes**

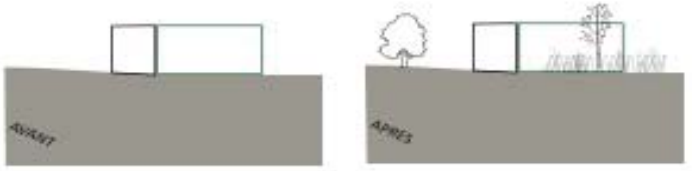
Pour les bâtiments techniques :

Les constructions devront présenter des volumétries simples.

Lorsque le volume est important (plus de 25 m linéaire), il est demandé pour réduire l'impact paysager et limiter « l'effet de masse » des constructions :

- de rythmer la façade notamment par la création d'ouvertures, ou par l'utilisation de plusieurs matériaux, ou par un fractionnement des volumes pour les terrains en pente…
- de conserver une même tonalité de couleur en toiture et en façade
- d'utiliser des couleurs mates et sombres pour la toiture et les façades (gris, brun, bronze, …)
- planter le long de la façade la plus longue, des espèces végétales arbustives d'essence locales en pied de construction ou à proximité, pour atténuer l'effet de masse

Illustration : intégration des gros volumes par des plantations et par la couleur



- **Façade / couleurs**

Doivent être recouverts d'un enduit sur les deux faces et sans délai, tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc… Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux, tels que fausses pierres, plaquages de pierres, etc ... Le bardage en bois est autorisé.

Les couleurs doivent être mates et sombres pour la toiture et les façades (gris, brun, bronze, …). Les teintes blanches, claires et les matériaux réfléchissants sont proscrits.

- **Ouvrages techniques (tels que les antennes, climatiseurs, pompes à chaleur, logette…)**

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée, dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée et être intégrés dans le plan de la toiture.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Le coefficient de biotope *correspond la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable ou perméable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Il permet de prendre en compte la qualité environnementale de l'opération et favoriser l'infiltration des eaux de pluie dans le sol. Les coefficients par type de surface à prendre en compte sont :*

1 – pour les espaces verts de pleine terre

0,5 - pour les revêtements perméables permettant l'infiltration de l'eau de pluie (pavé joint enherbé, sol stabilisé, sablé, empierré ou gravillonné, platelage bois, espace vert sur dalle avec au moins 50 cm d'épaisseur de terre, toiture végétalisée…)

0 – pour les surfaces imperméables : revêtements imperméables pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier…)

Modalités de calcul :

Coefficient de biotope = surface éco---aménageable (ou perméable) / surface de la parcelle

Surface éco---aménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + …+ (surface de type N x coef. N)

Le coefficient de biotope est fixé à 0,50 au minimum de l'unité foncière. Au moins 50% de la surface éco-aménageable doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.

3.2. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations peuvent être imposées pour permettre l'intégration paysagère de bâtiments présentant des volumes importants.

3.3. CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Afin de maintenir une perméabilité écologique du territoire, **les clôtures** sont autorisées seulement si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et à condition qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune. Les clôtures doivent être perméables pour toute la faune et ne doivent pas être édifiées transversalement aux cours d'eau.

  Les clôtures doivent être constituées soit :

  - **d'une haie vive** composée d'essences variées indigènes à la région.

    Pour renforcer leur intérêt pour la biodiversité, sont conseillées les clôtures naturelles : haie champêtre composée d'essences indigènes à la région. Le pied de la haie ne doit pas être désherbé ni enrichi d'engrais chimiques.

  - **d'une clôture agricole** (avec une maille laissant de préférence le passage à la petite faune terrestre)

4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée dans son environnement immédiat (moins de 150 m).

CHAPITRE 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserves des prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic.

1.1. ACCES

L'accès *correspond soit :*
- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée

1.2. VOIRIE

La voirie *constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.*

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.2. ENERGIE / ELECTRICITE

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit…) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

2.3. EAUX USEES / ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables au territoire de Saint-Bauzile sont celles du schéma directeur d'assainissement en vigueur.

L'assainissement non collectif est autorisé à condition de respecter les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

2.4. EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,…

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, les aires de stationnement, les voies de desserte, les terrasses… peuvent être traitées en matériaux perméables ou non jointifs (dallage, pavé joint enherbé, sol stabilisé, sablé, empierré ou gravillonné, platelage bois,…).

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse étanche, toiture non végétalisée, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

TITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PRESENTANT UN INTERET PATRIMONIAL

••• Dispositions générales

Le PLU de Saint Bauzile identifie des éléments présentant un intérêt patrimonial qui sont à la fois :

- des éléments bâtis (fontaine, croix, anciens cimetières…)
- des éléments naturels ou des éléments de paysage (bois, bosquets, haies, zones humides, terrasses agricoles…)

L'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme prévoit que :

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

L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme prévoit que :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.(…). »

L'article R151-41 du Code de l'Urbanisme prévoit que :

« Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut : (…)

3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. »

L'article R151-43 du Code de l'Urbanisme prévoit que :

« Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut : (…)

4° Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ;

5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation (…) »

••• Conséquences de l'identification

En application de l'article R421-23 :

*« Doivent être précédés d'une **déclaration préalable** les travaux, installations et aménagements suivants : (…)*

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ; (…). »

En application de l'article R421-28 :

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

e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L.111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article. »

••• Liste des éléments identifiés

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié dans les tableaux ci-après, devront faire application des articles précités, et respecter en outre les prescriptions indiquées dans les tableaux :

- **Eléments de patrimoine bâti protégés**

Elément n°1 :	**Chemin de la Mairie – VC1**	
Bassin	→ ***En cas d'aménagement : préserver et mettre en valeur ce bassin***	

Elément n°2	**Place du village**	
Croix	→ ***Préserver cet élement et ses abords***	

Elément n°3	Place du village	
Monument aux Morts	→ *Préserver cet élement et ses abords*	

Elément n°4	Lieu dit « Cassès »	
Cimetière privé	→ *Préserver cet élement*	

Elément n°5	Lieu dit « Théoule »	
Cimetière privé	→ *Préserver cet élement*	

Elément n°6	La Grangette	
Eglise vieille	→ *Préserver cet élement et ses abords*	

Elément n°7	La Grangette	
Ancien Clapas	→ *Préserver cet élément*	

Elément n°8	Chemin du ruisseau	
Ancien pont sur le ravin du Rieutord	→ *Préserver cet élément*	

Elément n°9	**Lieu dit « la Pierre Plantée » - entrée Sud du village**	
La pierre plantée	→ ***Préserver cet élément***	

Elément n°10	**Place du village**	
La fontaine en pierre	→ ***Préserver cet élément***	

- **Terrasses agricoles**

Ensemble des terrasses identifiées au plan de zonage	→ ***Pour leur qualité de stabilisation du sol, de gestion de l'eau pluviale, leurs qualités paysagères et historiques, les terrasses agricoles (en terre ou en pierre) doivent être conservées et entretenues. Tous les aménagements futurs doivent composer avec ces éléments et les respecter.***

- **Espaces boisés**

Les espaces boisés	→ ***Les espaces verts, boisés et les éléments végétalisés repérés au document graphique doivent être maintenus afin de préserver l'ambiance paysagère du site.*** → ***Les travaux réalisés sur les terrains concernés par cette prescription, doivent être conçus pour garantir la pérennité de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise pour assurer la sécurité des biens et des personnes ou pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du terrain. A proximité des espaces verts repérés, dans un rayon de 4 mètres autour des arbres composant ces espaces, il est interdit de réduire la perméabilité du sol, et d'implanter une construction ou ses réseaux.***

- **Zones humides**

Les zones humides	→ ***Les zones humides repérés au document graphique sont protégées et doivent être maintenues.*** → ***Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les constructions, les affouillements, les remblaiements (quelles que soient leur hauteur et leur superficie,…), l'assèchement et le drainage (par drains ou fossés) sont interdites.***