

# Commune de Caunes Minervoises

## Plan Local d'Urbanisme

1-Rapport de présentation

2- Plan de zonage

**3- Règlement d'urbanisme**

4- Liste des emplacements réservés

1<sup>ère</sup> révision simplifiée approuvée le :  
2<sup>ème</sup> modification approuvée le :  
1<sup>ère</sup> modification approuvée le : 31 août 2010  
PLU approuvé le : 18 juillet 2008



## SOMMAIRE

<b>TITRE 1</b> .....	<b>3</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>3</b>
CHAPITRE I .....	3
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	3
CHAPITRE II .....	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	11
CHAPITRE III .....	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	19
CHAPITRE IV .....	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE <b>UD</b> .....	25
<b>TITRE II</b> .....	<b>31</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>31</b>
CHAPITRE I: .....	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU .....	31
CHAPITRE II: .....	42
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....	42
<b>TITRE III</b> .....	<b>45</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b> .....	<b>45</b>
<b>TITRE IV</b> .....	<b>49</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</b> .....	<b>49</b>
<b>ANNEXE:</b> .....	<b>58</b>
<b>PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX MOYENS DE SECOURS ET A LA DEFENSE INCENDIE</b> .....	<b>58</b>

# TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

#### CARACTERE DE LA ZONE :

##### Secteur UAa :

*Il s'agit de la zone d'habitations, de services et commerces du centre ancien, généralement construite en ordre continu, dont le caractère architectural est affirmé. Cette zone est concernée par le périmètre de protection lié à l'abbaye et au village médiéval classés au titre des monuments historiques.*

##### Secteur UAb :

*Il s'agit d'une zone d'habitat ancien situé sur la rive droite de l'Argent Double.*

*En raison du caractère de l'agglomération et de la proximité d'édifices classés, toutes-tes demandes de permis de construire seront soumises à l'avis de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France).*

*Au document graphique est repéré selon la légende la zone soumise à des prescriptions particulières qui s'appliquent impérativement en sus du présent règlement issues de l'application du Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 17 juillet 2007.*

*Les dispositions des articles 6, 7, 8, 9 et 10 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou collectifs qui ne constituent pas de bâtiments (pylônes électriques, relais hertziens...).*

*Les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS :****ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'artisanat autres que celles visées à l'article 2, industriel, d'entrepôts commerciaux et agricole (caves viticoles).
- Les bâtiments à usage d'activité.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone et celles non expressément mentionnées en UA 2.
- Les dépôts de véhicules tels que prévus à l'alinéa j) de l'article R421-19 et à l'alinéa e) de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R 421-23 alinéas d) et j) du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes telles que prévu aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes telles que prévu aux alinéas c) et e) de l'article R 421-19 et R443-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, tels que prévue aux articles R 111-32 et R443-8 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition.

**ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

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

- a) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- b) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- c) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme suivants :

- les aires de jeux et de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage,
  - les affouillement et exhaussements de sol visés à l'alinéa k) de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- d) Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être compatibles avec les dispositions du PPRI dans les zones inondables repérées au document graphique.
- e) Les constructions à usage d'artisanat d'art compatible avec la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :**

### **ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE.**

#### 1. Accès :

- a) Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
- b) Aucune opération ou construction ne peut prendre accès sur les chemins piétonniers à conserver ou à créer.

#### 2. Voirie :

- a) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination
- b) Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

### **ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

#### 1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### 2. Assainissement :

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1321-10 du code de la santé publique.

### 3. Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans un réseau collecteur vers un exutoire naturel.
- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

### 4. Électricité

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courants sur les façades.

### 5. Téléphone

Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courants sur les façades.

## **ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 6 : CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.**

- a) Les constructions et installations nouvelles doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies publiques ou privées à usage public et aux emprises publiques.
- b) Les constructions nouvelles doivent respecter l'alignement à la voie publique ou privée. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de rénovation ou de reconstruction de bâtiments déjà différemment édifiés.
- c) Les piscines sont admises à condition d'être implantés à 2 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou privées à usage public et aux emprises publiques.

## **ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

- a) Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
- b) Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative de fond de parcelle. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres.
- c) **Les constructions annexes** (abri de jardin, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol de 20 m<sup>2</sup> maximum) peuvent être autorisées en limite séparative à condition que ces constructions

annexes soient intégrées à l'environnement, qu'elles ne servent pas de logements et de ne pas dépasser 3 m de hauteur au faîtage et en limite séparative.

- d) **Les piscines** non couvertes sont admises à condition d'être implantés à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives,

#### **ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

- a) La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.
- b) Ces dispositions concernant l'implantation ne s'appliquent pas aux piscines et constructions annexes.

#### **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL.**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout 15 mètres.

Toutefois, une adaptation peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale importante ou de relief tourmenté.

#### **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR.**

##### 1. Principes généraux

Tous les aménagements et les constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site et des paysages, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Sont interdites toute imitations d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings.....).

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

##### 2. Toitures

- a) Les toits doivent être réalisés à deux pentes. Les pentes seront de 28 à 35 %, toujours perpendiculaires à la rue.
- b) Les toitures-terrasses et les terrasses en toitures sont interdites.
- c) Sur les parcelles inférieures à 7 m de profondeur, réaliser des toits à une seule pente

### 3. Ouvertures

Sont autorisées au vu d'une description précise :

- a) des vasistas de petite dimension (50 X 70 cm au maximum) au nombre de 1 par pan de toiture maximum, dans le cas où il permet à une pièce d'habitation de prendre le jour.
- b) des percements plus hauts que larges et dans un rapport proche de 1,4.
- c) Les grandes ouvertures doivent être terminées par des linteaux droits en pierre ou en bois ou des arcades en pierre, en référence à la période et au type de construction : axe de composition, type d'ouverture, proportions, type d'encadrement, matériaux.

### 4. Menuiserie :

- a) Pour les contrevents et les volets, le bois est obligatoire (se référer aux modèles correspondant au type de façade et d'ouverture concernés). Le bois sera peint dans l'une des teintes moyennes à sombre de la palette du nuancier déposé en Mairie.
- b) Les volets roulants et les volets à barres et en écharpe (Z) sont interdits.

### 5. Ouvrages en saillie :

- a) Les balcons en débord sont interdits.
- b) Auvents sur portes : seules les lauzes peu débordantes protégeant des linteaux d'ouvertures modestes sont autorisées.
- c) Les souches de cheminée seront trapues et conformes aux modèles traditionnels.

### 6. Matériaux:

- a) Les matériaux de couverture doivent être en tuiles canal en terre cuite ou des lauzes. Utiliser pour les tuiles canal de couvert des tuiles de réemploi et pour les tuiles canal de courant des tuiles vieilles, de la teinte de l'existant et de forme identique.
- b) Les matériaux de façade :
  - Pour les parement en pierre de taille ; rejointoyer au nu des pierres et dans la même teinte. Utiliser un mortier à la chaux aérienne sans adjonction de ciment.
  - Pour le parement en pierre de grandes dimensions, équarries : réaliser un enduit en pierres vues (au nu des pierres, ni en creux, ni en relief) dans la teinte dominante des pierres, ou dans une teinte Terre dans le cas de pierres sombres. La finition sera brossée ou grattée à la truelle.
  - Pour le parement en pierres de tout venant : le corps d'enduit sera la chaux naturelle. La finition s'harmonisera avec le type de façade et la qualité des ses éléments : une façade médiévale sera traitée de manière à laisser apparaître la matière.
  - Façades badigeonnées : sur l'immeuble les immeubles du XIXème siècle, l'enduit de finition pourra recevoir un badigeon de chaux appliqué à fresco, de l'une des teintes de la palette.

### 7. Couleurs:

Elles doivent respecter le nuancier déposé en mairie.

### 8. Clôtures:

Le plan des clôtures si elles sont créées devra être joint au permis de construire et soumis à avis des services compétents.

### En secteur UAb :

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30 mètres.

La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètres.

### 9. Enseignes et pré-enseignes

a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique ( décret du 24 février 1982 ), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

b) Celles-ci doivent être intégrées au volume bâti.

### 10. Antennes et paraboles

a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique ( décret du 24 février 1982 ), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

c) Elles doivent être prioritairement installées sur les façades arrières ou cachées du domaine public. En cas d'impossibilités techniques elles devront être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

### 12. Climatiseurs:

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée.

### 13. Piscines:

L'intérieur des piscines doit être réalisé dans des matériaux de sombre et leurs abords en pierres, bois ou carreaux de teinte neutre.

## **ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

### En secteur UAb :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Non réglementé.

**SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL :**

**ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

#### CARACTERE DE LA ZONE :

*// s'agit d'une zone aérée de constructions en ordre discontinu correspondant aux extensions récentes de l'urbanisation à vocation dominante d'habitat. Elle comporte plusieurs secteurs :*

- *Le secteur **UBa** correspond au pavillonnaire récent réalisé essentiellement sous forme d'opération d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations).*
- *Le secteur **UBb** correspond au pavillonnaire récent en ordre discontinu sur les coteaux de la Montagne Noire. Il est particulièrement sensible aux contraintes environnementales et paysagères.*

*Au document graphique est repéré selon la légende la zone soumise à des prescriptions particulières qui s'appliquent impérativement en sus du règlement issues de l'application du Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 17 juillet 2007.*

*Les dispositions des articles 6, 7, 8, 9 et 10 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou collectifs qui ne constituent pas de bâtiments (pylônes électriques, relais hertziens...)*

*Les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

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

##### **ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'artisanat autres que celles visées à l'article 2, industriel, d'entrepôts commerciaux et agricole (caves viticoles).
- Les bâtiments à usage d'activité.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone et celles non expressément mentionnées en UC 2.
- Les dépôts de véhicules tels que prévus à l'alinéa j) de l'article R421-19 et à l'alinéa e) de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme..
- Les garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R 421-23 alinéas d) et j) du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes telles que prévu aux alinéas c) et e) de l'article R 421-19 et R443-2 et

suyvants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes

- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes telles que prévu aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, tels que prévue aux articles R 111-32 et R443-8 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition.

## **ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

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

- a) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- b) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- c) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme suivants :
  - les aires de jeux et de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvévient pour la commodité du voisinage,
  - les affouillement et exhaussements de sol visés à l'alinéa k) de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- d) Les constructions à usage d'artisanat d'art compatible avec la zone.
- e) Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être compatibles avec les dispositions du PPRI dans les zones inondables repérées au document graphique.
- f) Les constructions annexes (abri de jardin, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol de 20 m<sup>2</sup> maximum) à condition que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement, qu'elles respectent les différentes règles d'implantation, qu'elles ne servent pas d'habitations et sous réserve de ne pas dépasser 3 m de hauteur hors tout.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :****ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE.**

## 1. Accès :

- a) Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
- b) Aucune opération ou construction ne peut prendre accès sur les chemins piétonniers à conserver ou à créer.

## 2. Voirie :

- a) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination
- b) Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

**ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

## 1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

## 2. Assainissement :

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1321-10 du code de la santé publique.

## 3. Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans un réseau collecteur vers un exutoire naturel.
- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

#### 4. Électricité

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courants sur les façades.

#### 5. Téléphone

Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courants sur les façades.

### **ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB 6 : CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.**

- a) Les constructions et installations doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à :
  - 15 mètres de l'axe de la RD 115 et de la RD 620
  - 3 mètres de l'alignement des autres voies
- b) Les constructions nouvelles doivent respecter l'alignement à la voie publique ou privée. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de rénovation ou de reconstruction de bâtiments déjà différemment édifiés.
- c) De même, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.
- d) Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.
- e) Les piscines sont admises à condition d'être implantés à 2 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou privées à usage public et aux emprises publiques.

### **ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

- a) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L > H/2$ ).
- b) Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.
- c) Des bâtiments jointifs peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Ils doivent être de hauteurs sensiblement égales ; à défaut, ils ne doivent pas présenter une différence de hauteur supérieure à 3,5 mètres.

- d) Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
- e) **Les constructions annexes** (abri de jardin, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol de 20 m<sup>2</sup> maximum) peuvent être autorisées en limite séparative à condition que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement, qu'elles ne servent pas de logements et de ne pas dépasser 3 m de hauteur au faîtage et en limite séparative.
- f) **Les piscines** non couvertes sont admises à condition d'être implantés à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

#### **ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres. L'implantation ne s'applique pas aux piscines et constructions annexes.

#### **ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL.**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout 8 mètres.

Toutefois, une adaptation peut être admise, notamment dans certains cas de terrains en pente transversale importante ou de relief tourmenté.

#### **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR.**

##### 1. Principes généraux

Tous les aménagements et les constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site et des paysages, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

##### 2. Toitures

- a) Les pentes de toitures de 28 à 35 % seront perpendiculaires aux courbes de niveau à l'exception des alignements où le faîtage sera parallèle à la voie. Les toits seront à 2 pentes, à l'exception des immeubles situés en angle de rue qui présenteront une croupe.
- b) Dans le cas où des plaques seront utilisées en sous-toiture, elles seront entièrement dissimulées.

### 3. Ouvertures

Les ouvertures auront une tendance verticale (plus hautes que larges).

### 4. Menuiserie :

- a) Les volets seront en bois de préférence, peint conformément au nuancier applicable au secteur dense (ou aluminium de teinte sombre et PVC de teinte sombre dans le cas de volets roulants).
- b) Positionner les caissons de volets roulants éventuels côté intérieur. Les intégrer au bâti.
- c) Pour les fenêtres le PVC blanc est interdit. Le PVC de teinte sombre est toléré. Adopter le matériau bois de préférence.
- d) Les portails de clôtures seront en bois ou métalliques. Leurs proportions et disposition par rapport à la clôture s'inspireront des modèles traditionnels.

### 5. Ouvrages en saillie :

Les souches de cheminée seront trapues et conformes aux modèles traditionnels.

### 6. Matériaux:

- a) Les façades seront enduites ou badigeonnées d'un Sait de chaux dans une valeur moyennes, proche de celles de la terre. Les teintes « pierre » trop lumineuses ne sont pas autorisées. Les différentes teintes acceptées sont réunies dans une palette de couleur du nuancier disponible en mairie. Les enduits seront taloches ou grattés fin.
- b) Les matériaux de couvertures seront réalisés en tuiles canal vieillies.

### 7. Couleurs:

Elles doivent respecter le nuancier déposé en mairie.

### 8. Clôtures :

- a) La hauteur totale des clôtures en bordure des voles publiques ou privées ne peut excéder 1,30 mètres sur mur bahut de 1 m maximum, avec obligation de crépir en harmonie avec la façade.
- b) La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètres sur mur bahut de 1 m maximum.
- c) Le plan des clôtures si elles sont créées devra être joint au permis de construire.

### 9. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article 10 ci-avant.

### 10. Enseignes et pré-enseignes

- a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique ( décret du 24 février 1982 ), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
- b) Celles-ci doivent être intégrées au volume bâti.

### 11. Antennes et paraboles

- a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique ( décret du 24 février 1982 ), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
- b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
- c) Elle doivent être prioritairement installées sur les façades arrières ou cachées du domaine public. En cas d'impossibilités techniques elles devront être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

### 12. Climatiseurs:

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée.

### 13. Piscines:

- a) Intégrer les abris de piscine à la construction principale ou au site (adossement à un muret par exemple).
- b) L'intérieur des piscines doit être réalisé dans des matériaux de sombre et leurs abords en pierres, bois ou carreaux de teinte neutre.

## **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- a) Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
- b) Une place de stationnement par logement doit être aménagée sur la propriété.

## **ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a) Les plantations respecteront les essences locales. Le choix des essences tiendra compte en particulier de leur hauteur maximale de manière à préserver les perspectives, principalement dans l'emprise visuelle des cônes de visibilité.
- b) Les parkings doivent être plantés et agrémentés de haies d'essences locales

**SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL :**

**ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le C.O.S maximum est égal à 0.5.

Le C.O.S. ne s'applique pas aux équipements publics ou collectifs tels que les bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socioculturels, ni aux équipements d'infrastructure.

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

#### CARACTERE DE LA ZONE :

*Il s'agit d'une zone réservée à l'implantation d'installations commerciales, artisanales et industrielles.*

*Les dispositions des articles 6, 7, 8, 9 et 10 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou collectifs qui ne constituent pas de bâtiments (pylônes électriques, relais hertziens...)*

*Les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

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

##### **ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels.
- Les constructions à usage d'habitations,
- Les habitations individuelles;
- Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone et celles non expressément mentionnées en UC 2.
- Les dépôts de véhicules tels que prévus à l'alinéa j) de l'article R421-19 et à l'alinéa e) de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R 421-23 alinéas d) et j) du Code de l'Urbanisme..
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes telles que prévu aux alinéas c) et e) de l'article R 421-19 et R443-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, tels que prévue aux articles R 111-32 et R443-8 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Les piscines

**ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

Les constructions à usage d'habitation liées à l'activité de la zone (logement de fonction, de gardiennage, etc.... ) sont admises sous réserve d'être limitée à une unité par parcelle d'activité.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :****ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE.**

## 1. Accès :

Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

## 2. Voirie :

- a) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination
- b) Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

**ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

## 1. Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

## 2. Assainissement :

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1321-10 du code de la santé publique.

### 3. Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans un réseau collecteur vers un exutoire naturel.
- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

### 4. Électricité

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courants sur les façades,

### 5. Téléphone

Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courants sur les façades.

## **ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 6 : CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.**

- a) Les constructions et installations doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres de l'alignement des voies.
- b) Des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

## **ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Si les bâtiments ne sont pas édifiés en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L > H/2$ ).

## **ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

**ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL.**

Non réglementé.

**ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres.

**ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR.**1. Principes généraux

Tous les aménagements et les constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site et des paysages, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les entrepôts et équipements, à leur échelle, seront traités de manière à limiter l'effet de « barres ».

2. Toitures

- a) Les toitures des constructions seront inclinées, de même pente que celle des autres constructions : 28 à 35 %, les faitages parallèles aux courbes de niveau. Les toits seront à 2 pentes.
- b) Les couvertures seront réalisées en bardage mat de valeur moyenne et de tonalité proche de celle de la terre : projet précis à faire valider par l'Architecte des Bâtiments de France.

3. Matériaux:

Les façades seront enduites en finition grattée ou projeté fin dans une teinte de valeur moyenne choisie dans la palette, soit revêtues d'un bardage acier ou bois de teinte de valeur moyenne et neutre (le bois ne sera pas verni ou lasuré clair).

4. Couleurs:

Elles doivent respecter le nuancier déposé en mairie.

5. Clôtures:

- a) La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30 mètres.
- b) La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètres.
- c) Le plan des clôtures si elles sont créées devra être joint au permis de construire et soumis à avis des services compétents.

## 6. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article 10 ci-avant.

## 7. Enseignes et pré-enseignes

- a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique ( décret du 24 février 1982 ), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
- b) Celles-ci doivent être intégrées au volume bâti.

## 8. Antennes et paraboles

- a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique ( décret du 24 février 1982 ), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
- b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
- c) Elle doivent être prioritairement installées sur les façades arrières ou cachées du domaine public. En cas d'impossibilités techniques elles devront être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

## 9 Climatiseurs:

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée.

## **ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

### 1. Dispositions générales

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.
- b) Les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraisons, d'enlèvement, de service et du personnel ainsi que les véhicules de la clientèle.

### 2 Il doit être aménagé :

- a) Pour les entreprises artisanales ou commerciales ainsi que les constructions à usage de bureau : une place de stationnement ou de garage pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente ou de plancher de bureau.
- b) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

- c) Pour les restaurants et cafés : une place de stationnement ou de garage pour 10m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant ou de café.
- d) Pour les habitations autorisées : une place par logement

3 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement : le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :

- a) par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation,
- b) par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation,
- c) Ou si cette dernière obligation de réalisation de places de parking ne peut pas être satisfaite par le constructeur, celui-ci devra s'acquitter des participations prévues aux articles L 421-3 et R. 332-17 à R. 332-23 du Code de l'urbanisme en cas de non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS).

4 Pour les 2 roues :

Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les établissements recevant du public.

#### **ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

- a) Les plantations respecteront les essences locales. Le choix des essences tiendra compte en particulier de leur hauteur maximale de manière à préserver les perspectives, principalement dans l'emprise visuelle des cônes de visibilité.
- b) Les parkings doivent être plantés et agrémentés de haies d'essences locales

### **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL :**

#### **ARTICLE UC 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

## CHAPITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

#### CARACTERE DE LA ZONE :

*Cette zone est réservée aux équipements publics ou privés notamment à vocation d'enseignement, sociaux, culturels, sportifs, médicaux et de services*

*Les dispositions des articles 6, 7, 8, 9 et 10 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou collectifs qui ne constituent pas de bâtiments (pylônes électriques, relais hertziens...).*

*Les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

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

##### **ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 et notamment :

- Les activités industrielles et artisanales
- Les activités commerciales
- Les activités agricoles.
- Les habitations individuelles sauf celles mentionnées à l'article UD2;
- Les constructions à usage d'habitations,
- Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont Ses activités sont liées à la destination de la zone et celles non expressément mentionnées en UD 2.
- Les dépôts de véhicules tels que prévus à l'alinéa j) de l'article R421-19 et à l'alinéa e) de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R 421-23 alinéas d) et j) du Code de l'Urbanisme..
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition.

**ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-dessous :

- a) Les aménagements et équipements techniques indispensables au traitement des effluents des activités de la zone.
- b) Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements et services autorisés dans la zone.
- c) La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- d) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- e) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme suivants :
  - les aires de jeux et de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage,
  - les affouillements et exhaussements de sol visés à l'alinéa k) de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- f) Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureaux, de stationnement et de services liés à l'activité de la zone.
- g) Les installations classées liées à l'activité de la zone.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE**

1 Accès :

- a) Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé à 5 mètres en retrait de l'alignement de manière à permettre l'insertion d'un véhicule.
- b) Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des

véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

- c) Aucune opération ou construction ne peut prendre accès sur les chemins piétonniers à conserver ou à créer.

## 2 Voirie

- a) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination
- b) Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

## **ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1. Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

### 2. Assainissement :

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- b) Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

### 3. Eaux Pluviales :

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans un réseau collecteur vers un exutoire naturel.
- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

## **ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- a) Les constructions peuvent être édifiées soit en limite, soit en retrait de 3 m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées.
- b) Toutefois les constructions seront implantés à un minimum de 5 mètres de la limite du domaine public de la RD 115.

**ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- a) Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
- b) Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ( $L=H/2$  supérieure ou égale à 4 mètres).

**ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres.

**ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR**1. Principes généraux

Tous les aménagements et les constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site et des paysages, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les entrepôts et équipements, à leur échelle, seront traités de manière à limiter l'effet de « barres ».

2. Toitures

- a) Les toitures des constructions seront inclinées, de même pente que celle des autres constructions : 28 à 35 %, les façades parallèles aux courbes de niveau.  
Les toits seront à 2 pentes.
- b) Les couvertures seront réalisées en bardage mat de valeur moyenne et de tonalité proche de celle de la terre : projet précis à faire valider par l'Architecte des Bâtiments de France.

### 3. Matériaux:

Les façades seront enduites en finition grattée ou projeté fin dans une teinte de valeur moyenne choisie dans la palette, soit revêtues d'un bardage acier ou bois de teinte de valeur moyenne et neutre (le bois ne sera pas verni ou lasuré clair).

### 4. Couleurs:

Elles doivent respecter le nuancier déposé en mairie.

### 5. Clôtures:

- a) La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30 mètres.
- b) La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètres.
- c) Le plan des clôtures si elles sont créées devra être joint au permis de construire et soumis à avis des services compétents.

### 6. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter Ses dispositions fixées à l'article 10 ci-avant.

### 7. Enseignes et pré-enseignes

- a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique ( décret du 24 février 1982 ), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
- b) Celles-ci doivent être intégrées au volume bâti.

### 8. Antennes et paraboles

- a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique ( décret du 24 février 1982 ), et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
- b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
- c) Elle doivent être prioritairement installées sur les façades arrières ou cachées du domaine public. En cas d'impossibilités techniques elles devront être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

**9. Climatiseurs:**

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée.

**ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Il doit être aménagé :

- a) Pour les entreprises commerciales ainsi que les constructions à usage de bureau : une place de stationnement ou de garage pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente ou de plancher de bureau.
- b) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.
- c) Pour les restaurants et cafés : une place de stationnement ou de garage pour 10m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant ou de café.
- d) Pour les habitations autorisées : une place par logement

2. Pour les 2 roues :

Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour tout établissement recevant du public.

**ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a) Les plantations respecteront les essences locales. Le choix des essences tiendra compte en particulier de leur hauteur maximale de manière à préserver les perspectives, principalement dans l'emprise visuelle des cônes de visibilité et cela au cas par cas.
- b) Les parkings doivent être plantés et agrémentés de haies d'essences locales

**SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL :****ARTICLE UD 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### CHAPITRE I :

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

##### CARACTERE DE LA ZONE :

*Il s'agit d'une zone d'urbanisation à court et moyen terme destinée principalement à l'habitat et aux équipements publics.*

*Elle comprend :*

- *Le secteur **1AUa** : il correspond à l'extension de la zone d'activités*
- *Le secteur **1AUb** : secteurs situés en continuité du village qui permettront à court et moyen terme le développement de nouveaux quartiers sous la forme d'opérations d'ensemble (de type ZAC, lotissements,...) après la réalisation des équipements nécessaires. Les secteurs 1AUb situés au « Sud du village » et dans le secteur du « Gourget » doivent respecter les orientations d'aménagement figurant au dossier de PLU. Le secteur Aub comprend un sous- secteur **1AUBa** correspondant à l'accueil d'une opération d'ensemble urbain s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale, paysagère et architecturale.*
- *Le secteur **1AUc**, pour des opérations individuelles avec l'instauration de la PVR*

*Les dispositions des articles 6, 7, 8, 9 et 10 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou collectifs qui ne constituent pas de bâtiments (pylônes électriques, relais hertziens...)*

*Les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités industrielles et artisanales sauf dans le secteur 1AUa.
- Les activités commerciales dépassant 200 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- Les constructions à usage hôtelier, industriel, d'entrepôts commerciaux, agricole (sauf abri de jardin)
- Les habitations individuelles isolées hors opération d'ensemble sauf dans le secteur 1AUc.
- Les constructions nouvelles à usage agricole et toutes activités liées à l'activité agricole sauf dans le secteur 1 AUa.
- Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone et celles non expressément mentionnées en 1AU 2.
- Les dépôts de véhicules tels que prévus à l'alinéa j) de l'article R421-19 et à l'alinéa e) de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R 421-23 alinéas d) et j) du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes telles que prévu aux alinéas c) et e) de l'article R 421-19 et R443-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes sauf dans le secteur 1AUd.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, tels que prévue aux articles R 111-32 et R443-8 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts à l'air libre, Ses dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

### **ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

1. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article 1AU1 ci-dessus à condition pour les secteurs 1AUb « Sud du village » et « Le Gourguet » d'être compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce n°3) :

2. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- a) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

- b) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- c) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme suivants :
  - les aires de jeux et de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage,
  - les affouillement et exhaussements de sol visés à l'alinéa k) de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- d) Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
- e) Les activités commerciales et de services à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel des zones (commerces de proximité, professions libérales...) sauf en secteur 1AUBa ou elles sont interdites.
- f) Les constructions annexes (abri de jardin, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol de 20 m<sup>2</sup> maximum) à condition que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement, qu'elles respectent les différentes règles d'implantation, qu'elles ne servent pas de logements et sous réserve de ne pas dépasser 3 m de hauteur hors tout.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :**

### **ARTICLE 1 AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### 1. Accès :

- a) Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
- b) Aucune opération ou construction ne peut prendre accès sur les chemins piétonniers à conserver ou à créer.

#### 2. Voirie :

- a) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- b) Lorsque S'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

**ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

## 1. Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes :

## 2. Assainissement :

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L. 1321-10 du code de la santé publique.

## 3. Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans un réseau collecteur vers un exutoire naturel.
- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de là propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## 4. Electricité :

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

## 5. Téléphone :

Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

**ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 6 : CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- a) Les constructions et installations doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à :
- Dans le secteur 1AUb, le long de la RD 620 et de la RD115, les constructions seront obligatoirement implantés à 5 mètres de l'alignement pour 50 % au minimum du bâti, le solde du bâti pouvant être implanté à 5 m minimum de cet alignement.

- Dans le secteur 1AUb au « sud du village » le long de la voie communale n°1 après requalification de la voie, les constructions seront obligatoirement implantés à 5 mètres de l'alignement pour 50 % au minimum du bâti, le solde du bâti pouvant être implanté à 5 m minimum de cet alignement
- 5 mètres de l'axe des autres voies.
  - b) Toutefois, les règles de calcul ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, en respectant néanmoins les minima ci-après mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée actuelle ou future :

5 mètres de la RD620 et de la RD115.

Néanmoins, lorsque les conditions locales ne le permettront pas, le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre. Ce recul pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

- c) Pour des raisons liées à la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes, et afin de ne pas perturber l'ensoleillement des constructions voisines, des règles d'implantation différentes pourront être autorisées afin d'améliorer l'intégration dans le site, les constructions et leur composition générale.
- d) De même, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.
- e) Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.
- f) Pour les piscines, ces retraits peuvent également être ramenés à une distance ne pouvant être inférieure à 2 mètres.

#### **ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- a) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L > H/2$ ).
- b) Toutefois, pour des raisons liées à la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes, et afin de ne pas perturber l'ensoleillement des constructions voisines, des règles d'implantation différentes pourront être autorisées afin d'améliorer l'intégration dans le site, les constructions et leur composition générale.
- c) Des bâtiments jointifs peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Ils doivent être de hauteurs sensiblement égales ; à défaut, ils ne doivent pas présenter une différence de hauteur supérieure à 3,5 mètres.
- d) Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

- e) **Les constructions annexes** (abri de jardin, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol de 20 m<sup>2</sup> maximum) peuvent être autorisées en limite séparative à condition que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement, qu'elles ne servent pas de logements et de ne pas dépasser 3 m de hauteur au faîtage et en limite séparative.
- f) **Les piscines** non couvertes sont admises à condition d'être implantés à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

#### **ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- a) Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 3 mètres ( $L > H+H/2$ ).
- b) Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.
- c) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines ainsi qu'aux constructions annexes (abri de jardin, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol de 20 m<sup>2</sup> maximum).

#### **ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- a) La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout 8 mètres (R+1 maximum) sauf pour les constructions à usage de logement collectif prévoyant un minimum de 5 logements où cette hauteur pourra être portée à 15 mètres (R+3 maximum) dans le secteur 1 **AUb**.
- b) Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certain cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté:

#### **ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

##### 1. Principes généraux

- a) Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.
- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

- c) L'organisation des éléments du programme, l'implantation et la répartition des volumes bâtis doivent correspondre à une parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.
- d) Dans **la zone 1AUa**, les entrepôts et équipements, à leur échelle, seront traités de manière à limiter l'effet de « barres ».
- e) Dans le sous-secteur 1Auba, les dispositions mentionnées au 2, 3, 4, 5, 6 a et b, 7, 8 a, b, c, ne sont pas applicables. Ce sous-secteur dispose d'un caractère végétal et naturel très marqué. Une architecture typique des quartiers résidentiels ne participerait pas à une bonne insertion paysagère.

## 2. Toitures

- a) Les pentes de toitures devront être comprises entre 28 et 35 %, avec te faitage de préférence parallèle aux courbes de niveaux principales. Les toits seront à 2 pentes, à l'exception des immeubles situés en angle de rue qui présenteront une croupe.
- b) **Dans la zone 1AUa** Les toitures des constructions seront inclinés, de même pente que celle des autres constructions : 28 à 35 %, les faitages parallèles aux courbes de niveau. Les toits seront à 2 pentes. Les couvertures seront réalisées en bardage mat de valeur moyenne et de tonalité proche de celle de la terre.

## 3. Ouvertures

Les ouvertures auront une tendance verticale (plus hautes que larges). Les pleins prédomineront toujours sur les vides.

## 4. Menuiserie :

- a) Les volets seront en bois de préférence, peint conformément au nuancier applicable au secteur dense (ou aluminium de teinte sombre et PVC de teinte sombre dans le cas de volets roulants).
- b) Positionner les caissons de volets roulants éventuels côté intérieur. Les intégrer au bâti.
- c) Pour le fenêtre le PVC blanc est interdit. Le PVC de teinte sombre est toléré. Adopter le matériau bois de préférence.
- d) Les portails seront en bois plein ou métalliques, pleins, entre des piliers massifs, maçonnés et enduits. Leurs proportions et disposition par rapport à la clôture s'inspireront des modèles traditionnels.

## 5. Ouvrages en saillie :

Les souches de cheminée seront trapues et conformes aux modèles traditionnels.

## 6. Matériaux:

- a) Les façades seront enduites ou badigeonnées d'un lait de chaux dans une valeur moyennes, proche de celles de la terre. Les teintes « pierre » trop lumineuses ne sont pas autorisées. Les différentes teintes acceptées sont réunies dans une palette de couleur du nuancier disponible en mairie. Les enduits seront taloches ou grattés fin.

- b) Les matériaux de couvertures seront réalisés en tuiles canal vieilles,
- c) **Dans la zone 1AUa**, les façades seront enduites en finition grattée ou projeté fin dans une teinte de valeur moyenne choisie dans la palette, soit revêtues d'un bardage acier ou bois de teinte de valeur moyenne et neutre (le bots ne sera pas verni ou lasuré clair).
- d) Dans le sous-secteur 1Auba, le respect du caractère végétal et naturel sera privilégié. Le choix de la teinte des matériaux peut être imposé pour rechercher une séquence d'architecture homogène.

#### 7. Couleurs:

Elles doivent respecter le nuancier déposé en mairie.

#### 8. Clôtures:

- a) La hauteur totale des clôtures en bordure des voles publiques ou privées ne peut excéder 1,30 mètres sur mur bahut de 1 m maximum, avec obligation de crépir en harmonie avec la façade.
- b) La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètres.
- c) Le plan des clôtures si elles sont créées devra être joint au permis de construire.
- d) Dans le sous-secteur 1AUBa, les clôtures seront réalisées avec des éléments à caractère minéraux ou végétaux.

#### 9. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article 10 ci-avant.

#### 10. Enseignes et pré-enseignes

- a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique ( décret du 24 février 1982 ), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
- b) Celles-ci doivent être intégrées au volume bâti.

#### 11. Antennes et paraboles

- a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique ( décret du 24 février 1982 ), et doivent par leur formes, leurs colons et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
- b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
- c) Elle doivent être prioritairement installées sur les façades arrières ou cachées du domaine public. En cas d'impossibilités techniques elles devront être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

## 12. Climatiseurs:

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée.

## 13. Piscines:

- a) Intégrer les abris de piscine à la construction principale ou au site (adossement à un muret par exemple).
- b) L'intérieur des piscines doit être réalisé dans des matériaux de sombre et leurs abords en pierres, bois ou carreaux de teinte neutre.

## **ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT**

### 1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

### 2 Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage d'habitations individuelles : deux places de stationnement par logement dont une dans le volume bâti (garage).
- b) Pour les constructions à usage d'habitations en immeuble collectif : une place de stationnement par logement.
- c) Pour les logements locatifs sociaux, ce sont les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme qui sont applicables.
- d) Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitations une aire de stationnement visiteur par 3 logements, ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés hors des voies de desserte. Non réglementé pour le sous-secteur 1AUBa
- e) Pour les entreprises artisanales ou commerciales ainsi que les constructions à usage de bureau : une place de stationnement ou de garage pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente ou de plancher de bureau.
- f) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.
- g) Pour les restaurants et cafés : une place de stationnement ou de garage pour 10m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant ou de café.
- h) En zone 1Auba : une place de stationnement par lot

### 3 En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement :le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :

- a) par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation,

- b) par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation,

4 Pour les 2 roues :

Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les établissements recevant du public.

Non réglementé en zone 1AUBa

**ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a) Les plantations respecteront les essences locales. Le choix des essences tiendra compte en particulier de leur hauteur maximale de manière à préserver les perspectives, principalement dans l'emprise visuelle des cônes de visibilité.
- b) Dans le sous-secteur 1AUBa, les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible
- c) Les parkings doivent être plantés et agrémentés de haies d'essences locales.

**SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL :****ARTICLE 1AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

- a) Le coefficient d'occupation du soi applicable est fixé à 0,4 sauf pour les constructions à usage de logement collectif prévoyant un minimum de 5 logements où le coefficient d'occupation du sol applicable peut être porté à 0,50.
- b) Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol en cas de restauration de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme lorsque ces restaurations sont destinées à permettre l'aménagement de commerces ou de bureaux,
- c) Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics,
- d) Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme dans les cas suivants :
  - 1. Lorsque la partie de la construction en dépassement est à destination de logements locatifs sociaux dans les conditions fixées aux articles L. 127-1 et L. 127-2 du code de l'Urbanisme;
  - 2. Lorsque les constructions remplissent des critères particuliers de performance énergétique ou comportent des équipements de production d'énergie renouvelable dans les conditions fixées aux articles L. 128-1 et L. 128-2 du code de l'Urbanisme;
  - 3. Ces règles ne sont pas cumulables.

## **CHAPITRE II :**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

#### **CARACTERE DE LA ZONE 2AU**

*Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à long terme, et dans laquelle l'absence ou l'insuffisance d'équipements ne permet pas un aménagement immédiat. Toute occupation ou utilisation du sol y est pour l'instant exclue, à l'exception des bâtiments et équipements d'infrastructure publics nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.*

*L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne pourra s'effectuer que par modification ou révision du PLU, dès lors que les études préalables seront suffisamment avancées, et si elles respectent les principes d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement et le projet d'aménagement et de développement durable.*

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

##### **ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations de sol non expressément mentionnées à l'article 2AU 2.

##### **ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Ne sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions, agrandissements et aménagements, sous réserves qu'ils soit liés à des équipements publics existants, ou ayant fait l'objet d'une réservation au plan local d'urbanisme, ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune (à l'exception des éoliennes).
- b) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- c) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- d) Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique
- e) les aménagements, équipements et installations liés à l'entretien de la forêt, à la défense contre l'incendie, à la protection contre les risques naturels.

- f) Les travaux , aménagements, équipements et installations liés aux infrastructures routières, aux réseaux , à la voirie, ainsi que les parkings publics non couverts et les ouvrages de franchissements sous réserve dans les secteurs inondables que ceux-ci présentent un impact faible vis à vis de l'écoulement des eaux et avec l'obligation de recueillir l'avis préalable du service gestionnaire de la servitude.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

**SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL :**

**ARTICLE 2AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le COS de la zone est fixé à 0.

# TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

### CARACTERE DE LA ZONE A :

*Cette zone comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Pour les aménagements liés à la protection contre les risques naturels et les ouvrages de franchissements, les articles 1 à 14 ne s'applique pas.*

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

#### ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article A 2. notamment les occupations et utilisations de sol suivantes :

- a) Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, industriel, et commercial ; les hangars agricoles.
- b) Les dépôts de véhicules tels que prévus à l'alinéa j) de l'article R421-19 et à l'alinéa e) de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.
- c) Les garages collectifs de caravanes.
- d) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R 421-23 alinéas d) et j) du Code de l'Urbanisme..
- e) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes telles que prévu aux alinéas c) et e) de l'article R 421-19 et R443-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- f) L'implantation d'habitations légères de loisirs, tels que prévue aux articles R 111-32 et R443-8 du Code de l'Urbanisme.
- g) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- h) Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition.
- i) Les parcs résidentiels de loisirs.
- j) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone et celles non expressément mentionnées en A2.
- k) Les piscines

**ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

**Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve d'être compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques lors que approuvé le 17 juillet 2007 :**

- a) les constructions, agrandissements et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics ou des infrastructures publiques existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au P.L.U ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune (à l'exception des éoliennes).
- b) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à des activités liées au caractère de la zone, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- c) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- d) Les utilisations ou occupations du sol liées aux activités agricoles.
- e) les aménagements, équipements et installations liés à l'entretien de la forêt, à la défense contre l'incendie et à la protection contre les risques naturels.
- f) Les travaux, aménagements, équipements et installations liées aux infrastructures routières, aux réseaux et voiries ainsi que les parkings publics non couverts et les ouvrages de franchissement, sous réserve dans les secteurs inondables qu'ils présentent un impact faible vis à vis de l'écoulement des eaux et avec l'obligation de recueillir l'avis préalable des services compétents.
- g) Les aménagements et équipements techniques indispensables au traitement des effluents des activités de la zone.
- h) Les reconstructions et réhabilitations à l'identique des cabanes de vigneron sous réserve de ne créer aucun logement.
- i) Les extensions des bâtiments dans la limite de 20% directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé

**ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1. Eau potable :

Toute construction nécessitant de l'eau potable doit être desservie à partir d'un réseau public de distribution régulièrement autorisé ; à défaut de réseau public, le recours à une desserte autonome suppose que celle-ci ait été autorisée soit au titre de l'article L. 1321-7 du code de la santé publique, soit au titre de l'arrêté préfectoral n°2002-5160 du 3 janvier 2003.

## 2. Assainissement ;

A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur et comportant notamment une installation de pré-traitement (fosse septique ou micro station d'épuration) ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage).

## 3. Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans un réseau collecteur vers un exutoire naturel.
- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Les terrains devront présenter des caractéristiques physiques et pédologiques compatibles avec la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif lorsque la construction nécessite cet équipement.

### **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES**

Néant

### **ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Néant

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

Néant

### **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant

### **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.**

Néant

### **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR.**

Néant

**ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

Néant

**ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations respecteront les essences locales. Le choix des essences tiendra compte en particulier de leur hauteur maximale de manière à préserver les perspectives, principalement dans l'emprise visuelle des cônes de visibilité et cela au cas par cas.

**SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL :**

**ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Néant

## TITRE IV

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

### CARACTERE DE LA ZONE N :

*Cette zone comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ou de la présence de risques naturels prévisibles.*

*Elle est composée des secteurs suivants :*

- **Na** correspondant au hameau de Castanviel.
- **Nh** correspondant aux écarts.
- Le secteur **Nc** correspond aux gravières à l'Est du village et aux carrières de Notre Dame du Cros.
- **Nf** correspond à la coopérative fruitière

*Au document graphique est repéré selon la légende la zone soumise à des prescriptions particulières issues de l'application du Plan de Prévention des Risques approuvé le 17 juillet 2007.*

*Pour les aménagements liés à la protection contre les risques naturels et les ouvrages de franchissements, les articles 1 à 14 ne s'applique pas.*

*Les dispositions des articles 6, 7, 8, 9 et 10 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou collectifs qui ne constituent pas de bâtiments (pylônes électriques, relais hertziens...)*

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

#### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 et notamment :

- a) Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, industriel, et commercial ; sauf en secteur Na, Nh, Ne et Nf où certaines de ces constructions sont tolérées sous conditions (article N2).
- b) Les dépôts de véhicules tels que prévus à l'alinéa j) de l'article R421-19 et à l'alinéa e) de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.
- c) Les garages collectifs de caravanes.
- d) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R 421-23 alinéas d) et j) du Code de l'Urbanisme,.

- e) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes telles que prévu aux alinéas c) et e) de l'article R 421-19 et R443-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- f) L'implantation d'habitations légères de loisirs, tels que prévue aux articles R 111-32 et R443-8 du Code de l'Urbanisme.
- g) L'ouverture et l'exploitation de carrières sauf en zone Ne.
- h) Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition.
- i) Les parcs résidentiels de loisirs.
- j) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de Sa zone et celles non expressément mentionnées en N2.

## **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES AUTORISATIONS PARTICULIERES.**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

### **Dans l'ensemble de la zone N, les secteurs compris :**

- a) les constructions, agrandissements et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics ou des infrastructures publiques existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au P.L.U ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune (à l'exception des éoliennes).
- b) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à des activités liées au caractère de la zone, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- c) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- d) Les utilisations du sol liées aux activités de cultures agricoles ou pastorales.
- e) les aménagements, équipements et installations liés à l'entretien de la forêt, à la défense contre l'incendie et à la protection contre les risques naturels.
- f) Les travaux, aménagements, équipements et installations liées aux infrastructures routières, aux réseaux et voiries ainsi que les parkings publics non couverts et les ouvrages de franchissement, sous réserve dans les secteurs inondables qu'ils présentent un impact faible vis à vis de l'écoulement des eaux et avec l'obligation de recueillir l'avis préalable des services compétents,
- g) Les aménagements et équipements techniques indispensables au traitement des effluents des activités de la zone et au fonctionnement de la station d'épuration existante.

**Dans les secteurs Nh et Na seulement:**

- a) les aménagements ou extensions d'habitations existantes liées ou non à l'exploitation agricole, **sous réserve de ne pas créer de nouveau logement**, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute supplémentaire.
- b) Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU et disposant des réseaux de viabilité nécessaires et suffisants, en bâtiments à destination d'habitation.
- c) Les constructions annexes (abri de jardin, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol de 20 m<sup>2</sup> maximum) à condition que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement, qu'elles respectent les différentes règles d'implantation, qu'elles ne servent pas d'habitations et sous réserve de ne pas dépasser 3 m de hauteur hors tout.
- d) Les constructions autres que l'habitation nécessitées par les besoins des activités existantes.
- e) Les gîtes ruraux, chambres d'hôtes réalisés par aménagement des bâtiments existants sauf en zone inondable.
- f) Les piscines

**Dans le secteur Nc seulement**, les carrières, les constructions et installations classées liées à cette activité, l'extension des bâtiments existants dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette et les constructions annexes en complément d'un bâtiment existant sauf en zone inondable.

**Dans le secteur Nf seulement** : L'aménagement des bâtiments existants sans changement de destination ; l'extension des bâtiments existants dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette et les constructions annexes en complément d'un bâtiment existant.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :****ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE.**

Non réglementé

**ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.****1. Eau potable :**

Toute construction nécessitant de l'eau potable doit être desservie à partir d'un réseau public de distribution régulièrement autorisé ; à défaut de réseau public, le recours à une desserte autonome suppose que celle-ci ait été autorisée soit au titre de l'article L, 1321-7 du code de la santé publique, soit au titre de l'arrêté préfectoral n°2002-5160 du 3 janvier 2003.

## 2. Assainissement :

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L. 1321 -10 du code de la santé publique.
- c) En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif d'une construction ou installation nouvelle à usage d'habitation, et sous réserve que celle-ci soit justifiée, il peut être accepté un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur, sous le contrôle de la commune.
- d) Pour toute construction autre qu'à usage d'habitation individuelle, une étude particulière doit être réalisée afin de justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et le choix du mode et du lieu de rejet.
- e) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

## 3. Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans un réseau collecteur vers un exutoire naturel.
- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

**ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Les terrains devront présenter des caractéristiques physiques et pédologiques compatibles avec la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif lorsque la construction nécessite cet équipement.

**ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Néant.

**ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Néant.

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

Néant.

**ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL.**

Néant.

**ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- soit la hauteur de l'immeuble à aménager ou à agrandir
- soit 8 mètres.

**ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

**Dans les secteurs Na et Nh pour l'habitat :**

1. Principes généraux

- a) Tous les aménagements et les constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site et des paysages, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.
- b) Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

2. Toitures

- a) Les toits doivent être réalisés à deux pentes. Les pentes seront de 28 à 35 %, toujours perpendiculaires à la rue.
- b) Les toitures-terrasses et les terrasses en toitures sont interdites,
- c) Sur les parcelles inférieures à 7 m de profondeur, réaliser des toits à une seule pente

3. Ouvertures

Sont autorisées au vu d'une description précise :

- a) des vasistas de petite dimension (50 X 70 cm au maximum) au nombre de 1 par pan de toiture maximum, dans le cas où il permet à une pièce d'habitation de prendre le jour.
- b) des percements plus hauts que larges et dans un rapport proche de 1,4.
- c) Les grandes ouvertures doivent terminées par des linteaux droits en pierre ou en bois ou des arcades en pierre, en référence à la période et au type de

construction : axe de composition, type d'ouverture, proportions, type d'encadrement, matériaux.

#### 4. Menuiserie :

- a) Pour les contrevents et les volets, le bois est obligatoire (se référer aux modèles correspondant au type de façade et d'ouverture concernés). Le bois sera peint dans l'une des teintes moyennes à sombre de la palette.
- b) Les volets roulants et les volets à barres et en écharpe (Z) sont interdits,

#### 5. Ouvrages en saillie :

- a) Les balcons en débord sont interdits.
- b) Auvents sur portes : seules les lauzes peu débordantes protégeant des linteaux d'ouvertures modestes sont autorisées.
- c) Les souches de cheminée seront trapues et conformes aux modèles traditionnels.

#### 6. Matériaux:

- a) Les matériaux de couverture doivent être en tuiles canal en terre cuite ou des lauzes. Utiliser pour les tuiles canal de couvert des tuiles de réemploi et pour les tuiles canal de courant des tuiles vieilles, de la teinte de l'existant et de forme identique.
- b) Les matériaux de façade :
  - Pour les parement en pierre de taille : rejointoyer au nu des pierres et dans la même teinte. Utiliser un mortier à la chaux aérienne sans adjonction de ciment.
  - Pour le parement en pierre de grandes dimensions, équarries : réaliser un enduit en pierres vues (au nu des pierres, ni en creux, ni en relief) dans la teinte dominante des pierres, ou dans une teinte Terre dans le cas de pierres sombres. La finition sera brossée ou grattée à la truelle.
  - Pour le parement en pierres de tout venant : le corps d'enduit sera la chaux naturelle. La finition s'harmonisera avec le type de façade et la qualité des ses éléments : une façade médiévale sera traitée de manière à laisser apparaître la matière.
  - Façades badigeonnées : sur l'immeuble les immeubles du XIXème siècle, l'enduit de finition pourra recevoir un badigeon de chaux appliqué à fresco, de l'une des teintes de la palette.

#### 7. Couleurs:

Elles doivent respecter le nuancier déposé en mairie.

#### 8. Clôtures:

- a) La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30 mètres.

- b) La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètres.
- c) Le plan des clôtures si elles sont créées devra être joint au permis de construire et soumis à avis des services compétents.

#### 9. Enseignes et pré-enseignes

- a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique ( décret du 24 février 1982 ), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
- b) Celles-ci doivent être intégrées au volume bâti.

#### 10. Antennes et paraboles

- a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique ( décret du 24 février 1982 ), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
- b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
- c) Elle doivent être prioritairement installées sur les façades arrières ou cachées du domaine public. En cas d'impossibilités techniques elles devront être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

#### 11. Climatiseurs:

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée.

### **Dans les secteurs Nh, Nf et Na pour les bâtiments d'activités :**

#### 1. Principes généraux

Tous les aménagements et Ses constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site et des paysages, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les entrepôts et équipements, à leur échelle, seront traités de manière à limiter l'effet de « barres ».

#### 2. Toitures

- a) Les toitures des constructions seront inclinés, de même pente que celle des autres constructions : 28 à 35 %, les faitages parallèles aux courbes de niveau. Les toits seront à 2 pentes.

- b) Les couvertures seront réalisées en bardage mat de valeur moyenne et de tonalité proche de celle de la terre : projet précis à faire valider par l'Architecte des Bâtiments de France.

### 3. Matériaux:

Les façades seront enduites en finition grattée ou projeté fin dans une teinte de valeur moyenne choisie dans la palette, soit revêtues d'un bardage acier ou bois de teinte de valeur moyenne et neutre (le bois ne sera pas verni ou lasuré clair).

### 4. Couleurs:

Elles doivent respecter le nuancier déposé en mairie.

### 5. Clôtures:

- a) La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30 mètres.
- b) La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètres.
- c) Le plan des clôtures si elles sont créées devra être joint au permis de construire et soumis à avis des services compétents.

### 6. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article 10 ci-avant.

### 7. Enseignes et pré-enseignes

- a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique ( décret du 24 février 1982 ), et doivent par leur formes, leurs colors et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
- b) Celles-ci doivent être intégrées au volume bâti.

### 8. Antennes et paraboles

- a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique ( décret du 24 février 1982 ), et doivent par leur formes, leurs colors et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
- b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
- c) Elles doivent être prioritairement installées sur les façades arrières ou cachées du domaine public. En cas d'impossibilités techniques elles devront être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

9. Climatiseurs:

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée.

**ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT.**

Non réglementé.

**ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Les plantations respecteront les essences locales. Le choix des essences tiendra compte en particulier de leur hauteur maximale de manière à préserver les perspectives, principalement dans l'emprise visuelle des cônes de visibilité et cela au cas par cas.

**SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SQL :**

**ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

## **ANNEXE :**

### **Prescriptions relatives aux moyens de secours et à la défense incendie**

#### **Accessibilité des moyens de secours**

##### **Article 1AU3, 2AU3**

Caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin :

- largeur : 3 mètres hors stationnement.
- Force portante pour un véhicule de 130 KN (dont 40 KN sur l'essieu avant et 90 KN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres).
- Rayon intérieur : 11 mètres.
- Sur largeur  $S = 15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres.
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres.
- Pente inférieure à 15 %.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres.
- Largeur : 4 mètres hors stationnement.
- Pente inférieure à 10 %.
- Résistance au poinçonnement: 100 ki en newtons sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, .....

#### **Desserte par les réseaux ; défense contre l'incendie.**

##### **Articles UA4, UB4, UC4, UD4, 1AU4, 2AU4.**

« La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour un bar de pression.
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.

- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que Ses zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus. »

#### **Articles A4, N4**

« La défense contre J'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour un bar de pression.
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables,

ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120 m<sup>3</sup> d'eau utilisables en 2 heures. »

#### **Prévention des feux de forêts :**

#### **Articles UA13, UB13, UC13, UD13, 1AU13, 2AU13, A13, N13**

« Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage ».