

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE CONQUES-SUR-ORBIEL MODIFICATION N°2

---

## REGLEMENT ECRIT

***Pièce 4***

---

<b>Tampon de la Mairie</b>	<b>Tampon de la Préfecture</b>

---

APPROBATION DU PLU

---

DELIBERATION PRESCRIVANT LA MODIFICATION

---

ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION

---

ENQUETE PUBLIQUE

---

APPROBATION

---

## UrbaDoc

**Tony PERRONE**

9, avenue Maurice Bourges Maunoury

31200 TOULOUSE

Tél. : 05 34 42 02 91

contact@be-urbadoc.fr



## SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	4
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua.....	7
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub.....	16
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc.....	23
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue.....	29
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI.....	34
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux.....	38
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU .....	44
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUx .....	49
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU0 .....	58
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	60
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	65
PALETTES DES TEINTES .....	70

## ***DISPOSITIONS GENERALES***

## Article 1) CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

## Article 2) PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, en présence d'un PLU, seuls demeurent applicables les articles suivants des règles générales d'utilisation du sol :

- R111-2 (relatif à la sécurité et à la salubrité publique) ;
- R111-4 (relatif à la préservation des vestiges archéologiques) ;
- R111-15 (relatifs à la préservation de l'environnement) ;
- R111-21 (relatif au respect des sites et des paysages naturels et urbains).

Et :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU
- les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique.

## Article 3) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Ua, Ub, Uc1, Uc2, Ue1, Ue2, Ui, Ux1 et Ux2)
- des zones à urbaniser (AU, AUx, AUo et AUm)
- des zones agricoles (A, Ace et Ah)
- des zones naturelles (N, Nh, Ni et Nph)
- des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8° du Code de l'Urbanisme)
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme.

5

## Article 4) ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## Article 5) PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'intégralité du territoire communal.

## Article 6) PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

## Article 7) CLOTURES

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

## Article 8) APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (article R123-10-1).

## Article 9) CONTROLE DU COS

En application de l'article L123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie de terrain est détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

## Article 10) RAPPELS GENERAUX

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le territoire de l'opération, il pourra être demandé une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en date du 4 juin 2010, en application des dispositions de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

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

## Article 11) EDIFICATION D'OUVRAGES TECHNIQUES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua***

7

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ua regroupe le bâti villageois constitutif du centre ancien. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle est assainie de façon collective.

La zone est entièrement incluse dans le périmètre de protection modifié. L'édification d'ouvrages est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France conformément à la servitude d'utilité publique AC1 et au périmètre de protection modifié.

#### Article Ua1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

#### Article Ua2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- L'édification d'ouvrages est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France conformément à la servitude d'utilité publique AC1 et au périmètre de protection modifié.

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

#### Article Ua3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- accessible aux personnes à mobilité réduite

#### Article Ua4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

### Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

### Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

### Article Ua5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

### Article Ua6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront réalisées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, lorsqu'une construction existe à l'alignement des voies, les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions ou annexes d'habitation venant à l'arrière. De même les extensions ou surélévation des constructions existantes pourront être réalisées en conservant le recul initial.

Dans le cas de parcelles bordées par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une de ces emprises.

Lorsqu'une construction est édifiée en angle, un pan coupé de l'alignement pourra être imposé au cas par cas pour des raisons de sécurité.

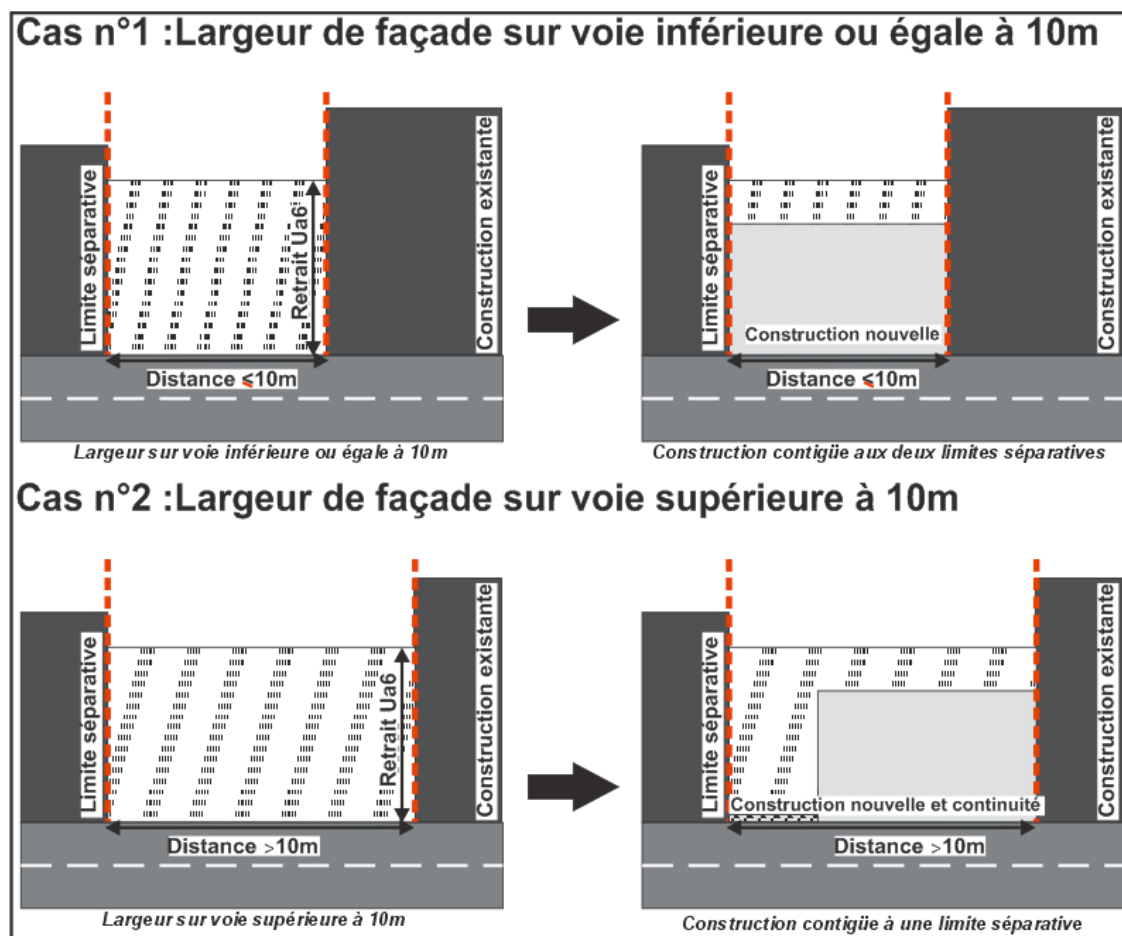
## Article Ua7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Le long des rues :

Si la largeur de façade sur voie est inférieure ou égale à 10 mètres, la construction devra être contiguë aux deux limites séparatives de l'unité foncière.

Si la largeur de façade sur voie est supérieure à 10 mètres, la construction devra être contiguë à une au moins des deux limites séparatives. Dans ce cas, des dispositions devront être prises pour assurer la continuité des volumes bâtis sur rue (murs, clôtures, porches...)

Pour les bâtiments existants implantés en non-conformité avec les dispositions du présent article, les extensions mesurées seront admises lorsque l'extension est réalisée dans le prolongement du bâtiment existant.



10

### Les constructions en retrait de l'espace public en application de l'article Ua6 :

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives, les conditions suivantes devront être remplies :

- les constructions en limite séparative sont autorisées sur une hauteur à l'égout du toit au plus égale à 3 mètres. Cette hauteur s'apprécie en tout point de la limite séparative par rapport au niveau du terrain le plus bas.
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3 mètres.
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Si un bâtiment existe en limite séparative sur le terrain voisin, la hauteur de ce bâtiment, s'il est supérieur à 3 mètres, se substituera comme hauteur maximale à la hauteur de 3 mètres visée précédemment, dans la limite de la façade bâtie.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

### Article Ua8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

### Article Ua9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

### Article Ua10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas où préexistent des constructions dont la hauteur initiale est supérieure, sans toutefois qu'il soit permis de la dépasser.

### Article Ua11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

#### **1 – Généralités :**

La zone Ua est inscrite dans le périmètre d'un monument classé et reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. 11

#### **Sont interdits :**

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment qui devront nécessairement être enduits ;
- les constructions d'architecture extérieure à la région ;
- les toits-terrasse.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation.

#### **2 – Dispositions particulières :**

Ces dispositions sont décomposées en deux parties : constructions neuves et rénovation. Les constructions neuves concernent des projets d'architecture contemporaine et non de création de construction à vocabulaire vernaculaire, auquel cas le règlement des constructions en rénovation s'applique.

#### **Toitures :**

##### ***Constructions neuves :***

Les couvertures seront réalisées en tuile canal. Les annexes, les parties formant « rotules » pourront être conçues dans une autre forme architecturale que le versant

de toiture à 30% et dans un autre matériau. Pourront être intégrés à la toiture des panneaux solaires. Les chauffe-eau solaires et toutes superstructures visibles sont interdits en toiture.

**Rénovation :**

- Les couvertures seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 30%.
- Les couvertures seront réalisées en tuile canal d'aspect terre cuite posées à courant et à couvert.
- Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.
- Les tuiles neuves seront de couleur ocre d'aspect « vieilli ».
- Les corniches anciennes seront restaurées et les corniches nouvelles seront en pierre profilées comme celles existantes.
- Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises seront à, au moins, deux rangs de tuiles. Exclure toute surélévation des génoises par l'apport d'un carreau ou d'une surcharge de mortier (isolation par-dessus). Si absolue nécessité, rajouter alors un rang de tuile formant dernier rang de génoise.
- Les tuiles de couvert arriveront à l'extrémité du débord du toit (légère saillie de 5cm). Surélever la première tuile de couvert par une demie tuile posée par-dessous (doublis). Les tuiles de courant seront débordantes de 20cm.
- Les débords en saillant bois seront conservés, non diminués, et éventuellement restitués dans leur longueur d'origine (entre 40 et 60cm).
- Les saillants en bois seront constitués de chevrons portant tuiles.
- Les bardages des avant-toits et les couchis en frisette ou en contre-plaqué sont proscrits.
- La pose des gouttières pendantes n'est pas obligatoire à condition que les égouts de toit sur génoise et débords de chevrons présentent un débord suffisant.
- Les souches de cheminées seront enduites.
- Exclure les terrasses encaissées.
- Exclure les capteurs solaires.
- Dissimuler les antennes paraboliques, de façon à ce qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

12

**Les menuiseries et ouvertures :**

**Constructions neuves :**

Les menuiseries participant largement au projet architectural, seules les menuiseries en PVC seront interdites.

**Rénovation :**

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de portes, contrevents, châssis, ouvrants des fenêtres, devantures de magasins, etc.) et leur serrurerie de qualité seront maintenues et restaurées.
- Les menuiseries nouvelles seront en bois massif. Peuvent être admises les menuiseries acier ou aluminium laqué et vitrage à plein jour sur les baies médiévales, les croisées, les jours et galeries d'attique.
- Les menuiseries, volets et contrevents en PVC sont interdits.

- Les menuiseries nouvelles seront en bois à peindre, à deux vantaux ouvrants à la française, à 3 ou 4 carreaux par vantail de proportion verticale. Les disposer en retrait de 20 cm par rapport au nu extérieur du mur, sans appui saillant.
- Les menuiseries des fenêtres seront subdivisées en fonction de l'architecture de l'édifice. Les bois collés ou rapportés sur le vitrage sont interdits.
- Les contrevents de qualité des édifices anciens seront restaurés, remplacés ou complétés conformément aux modèles d'origine.
- Exclure les volets roulants.
- Occulter suivant le caractère de l'immeuble, soit par des volets intérieurs, soit par des volets rabattables en tableaux, soit par des contrevents en bois à lames verticales d'inégales largeurs, sans écharpe, à deux traverses et rabattables en façade
- Les vantaux des portes et portails neufs y compris pour les garages, seront réalisés suivant le style de l'édifice. Ils seront constitués de larges planches d'au moins 14 cm, à joint vif comportant ou non moulure de calfeutrement et tablier en applique avec ou sans tables.

### **Murs et parements :**

#### ***Constructions neuves :***

Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que parpaings de ciment, briques creuses, etc.) ne sera employé à nu.

#### ***Rénovation :***

- Les maçonneries anciennes des façades en pierre de taille appareillée ou de blocage seront conservées même lorsqu'elles sont partielles.
- Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que parpaings de ciment, briques creuses, ..... ) ne sera employé à nu.
- Tout décor ancien (bandeaux, sculptures, modillons, corniches, entablements, culots, pilastres, etc.) sera maintenu en place et restauré. Seules pourront être déposées après autorisation les parties du décor ne correspondant pas au style architectural dominant de l'édifice.
- Les décors manquants seront remplacés ou complétés. Ils seront épannelés ou profilés selon les profils anciens.
- Les baies anciennes seront maintenues et, le cas échéant, rétablies et restituées dans leurs proportions et formes initiales y compris pour leur subdivisions (croisées), moulurations, sculptures et encadrements, linteaux, mascarons et clés.
- Aucune baie ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée, celles qui le sont, seront restituées ou affouillées à mi-tableau (au moins 10 cm en retrait).
- En cas de façades composites, la restauration peut privilégier un ordonnancement architectural et traiter les autres baies en « traces » ou conserver la diversité stylistique des baies de l'édifice.
- Il peut être autorisé de créer des baies nouvelles dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement aux baies anciennes.
- Les encadrements et appuis des baies seront maintenus ou créés de façon conforme aux percements anciens tant lors des percements nouveaux que lors des adjonctions nouvelles.

- Dans les adjonctions nouvelles aux bâtiments existants et lorsque la référence à des baies existantes n'a pas de raison d'être, les baies des fenêtres créées seront à dominante verticale de 3/2 ou 4/2, hormis pour les jours et baies d'attique. Dans le cas des bâtiments à ordonnancement régulier, elles seront axées par rapport aux autres baies formant la composition de la façade.
- Réaliser les enduits de façades au mortier de chaux naturelle (NHL, CL, anciennement XHN et CAEB), en utilisant des sables locaux non calibrés, finition talochée fin (ni ciment blanc, ni tyrolien), dans le respect des teintes et de la granulométrie des plus vieux enduits traditionnels.
- Appliquer en finition un badigeon de chaux grasse à deux couches croisées minimum, la primaire blanche et la secondaire teintée (essais préliminaires indispensables).
- Sur les enduits hydrauliques conservés parce que en bon état, réaliser une finition à la peinture minérale.

### **Balcons et Ferronneries:**

#### ***Rénovation :***

Les rénovations devront s'effectuer dans le respect de l'existant après accord de l'architecte des bâtiments de France.

### **Accessoires du bâti:**

14 Les blocs de climatiseurs en façade donnant sur espace public sont interdits. Il pourra être envisagé de les placer sous pente de toit ou de les encastrent dans la façade, dans un percement existant ou à créer, derrière une grille.

Les antennes paraboliques seront placées sur les souches des cheminées ou sur pignon non visible depuis le domaine public.

### **Cas particuliers :**

La hauteur maximale des clôtures ainsi que la hauteur des murs bahut resteront soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus.

### **Les commerces :**

Les façades commerciales ne sont autorisées qu'aux rez-de-chaussée et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service. Les baies vitrées sont autorisées.

Les aménagements des façades commerciales seront contenus dans les ouvertures des baies anciennes ou nouvelles et en retrait du nu de la façade. Les menuiseries seront en bois, acier ou aluminium laqué. Les boîtiers et stores métalliques de protection seront intérieurs. Les bannes seront en toile, placées sous linteaux et entre tableaux.

## Article Ua12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

### **Constructions usage d'habitation nouvelles :**

Il est exigé une place de stationnement par logement ou par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en considérant le cas le plus favorable pour le pétitionnaire.

### **Réhabilitations et extensions :**

Dans le cas de la réhabilitation ou extension de logement, il sera obligatoire de créer une place de stationnement pour toute création de logement sans condition de superficie et à l'intérieur de la parcelle concernée par la réhabilitation ou l'extension.

## Article Ua13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

## Article Ua14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ua.

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub***

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ub regroupe une zone d'habitat constitutive des faubourgs jouxtant le centre ancien. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle est assainie de façon collective.

La zone est entièrement incluse dans le périmètre de protection modifié. L'édification d'ouvrages est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France conformément à la servitude d'utilité publique AC1 et au périmètre de protection modifié.

### Article Ub1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

### Article Ub2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- L'édification d'ouvrages est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France conformément à la servitude d'utilité publique AC1 et au périmètre de protection modifié.

17

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

### Article Ub3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- accessible aux personnes à mobilité réduite

## Article Ub4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

### Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Des exonérations sont possibles dans les cas prévus par la réglementation en vigueur.

### Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

## Article Ub5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

## Article Ub6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être réalisées à l'alignement ou en retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées. En cas de retrait, ce retrait ne peut être inférieur à 3m. La partie de la construction relative à l'entrée du garage sera implantée à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement.

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics qui peuvent être implantés différemment, après autorisation, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

## Article Ub7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

- L'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3 mètres.
- L'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 1.50m minimum de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).

- Dans le cas de la construction de nouvelles annexes d'habitation implantées en limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7 mètres par limite séparative, sauf dans le cas où préexistent des constructions dont la totalité de la longueur dépasse 7 mètres.
- Dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes implantées différemment à condition que l'extension ou la surélévation projetée respecte la règle minimale d'implantation ci-dessus
- Pour les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### Article Ub8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

#### Article Ub9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

#### Article Ub10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère. Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale ne pourra excéder 3m à l'égout du toit, sauf dans le cas où préexistent des constructions dont la hauteur initiale est supérieure, sans toutefois qu'il soit permis de la dépasser.

#### Article Ub11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

19

### **1 – Généralités :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2 – Dispositions particulières :**

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation. Les constructions neuves concernent des projets d'architecture contemporaine et non de création de construction à vocabulaire vernaculaire, auquel cas le règlement des constructions en rénovation s'applique.

#### **Toitures :**

##### ***Constructions neuves :***

- Les toitures des volumes principaux comporteront deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit des volumes principaux seront comprises entre 30 et 33%
- Les toitures terrasses seront autorisées dans la limite de 30% des surfaces couvertes.
- Les couvertures seront réalisées en tuile canal de teinte rouge, flammée ou vieillie.
- Pourront être intégrés à la toiture des panneaux solaires. Les chauffe-eau solaires et toutes superstructures visibles sont interdits en toiture.

### **Rénovation :**

- Les couvertures seront à rampants et n'excéderont pas une pente comprise entre 30% et 33%.
- Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite posées à courant et à couvert.
- Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.
- Les tuiles neuves seront de couleur ocre d'aspect « vieilli ».
- Les corniches anciennes seront restaurées et les corniches nouvelles seront en pierre profilées comme celles existantes.
- Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises seront à, au moins, deux rangs de tuiles. Exclure toute surélévation des génoises par l'apport d'un carreau ou d'une surcharge de mortier (isolation par-dessus). Si absolue nécessité, rajouter alors un rang de tuile formant dernier rang de génoise.
- Les bardages des avant-toits et les couchis en frisette ou en contre-plaqué sont proscrits.
- La pose des gouttières pendantes n'est pas obligatoire à condition que les égouts de toit sur génoise et débords de chevrons présentent un débord suffisant.
- Les souches de cheminées seront enduites.
- Les terrasses encaissées sont interdites.
- Les capteurs solaires sont interdits.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées de façon à ce qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

20

### **Les menuiseries et ouvertures :**

#### **Constructions neuves :**

Les menuiseries en PVC seront interdites.

#### **Rénovation :**

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de portes, contrevents, châssis, ouvrants des fenêtres, devantures de magasins, etc.) et leur serrurerie de qualité seront maintenues et restaurées.
- Les menuiseries nouvelles seront en bois massif. Peuvent être admises les menuiseries acier ou aluminium laqué et vitrage à plein jour sur les baies anciennes.
- Les menuiseries, volets et contrevents en PVC sont interdits.
- Les menuiseries nouvelles seront en bois à peindre, à deux vantaux ouvrants à la française. Les menuiseries des fenêtres seront subdivisées en fonction de l'architecture de l'édifice. Les contrevents de qualité des édifices anciens seront restaurés, remplacés ou complétés conformément aux modèles d'origine.
- Les volets roulants sont interdits.
- Occulter suivant le caractère de l'immeuble, soit par des volets intérieurs, soit par des volets rabattables en tableaux, soit par des contrevents en bois à lames verticales et rabattables en façade
- Les vantaux des portes et portails neufs y compris pour les garages, seront réalisés suivant le style de l'édifice. Ils seront constitués de larges planches d'au moins 14

cm, à joint vif comportant ou non moulure de calfeutrement et tablier en applique avec ou sans tables.

### **Murs et parements :**

#### ***Constructions neuves :***

Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que parpaings de ciment, briques creuses, etc.) ne sera employé à nu.

#### ***Rénovation :***

- Les maçonneries anciennes des façades en pierre de taille appareillée ou de blocage seront conservées même lorsqu'elles sont partielles.
- Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que parpaings de ciment, briques creuses, ..... ) ne sera employé à nu.
- Les baies anciennes seront maintenues et, le cas échéant, rétablies et restituées dans leurs proportions et formes initiales.
- Il peut être autorisé de créer des baies nouvelles dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement aux baies anciennes.
- Les encadrements et appuis des baies seront maintenus ou créés de façon conforme aux percements anciens tant lors des percements nouveaux que lors des adjonctions nouvelles.
- Dans les adjonctions nouvelles aux bâtiments existants et lorsque la référence à des baies existantes n'a pas de raison d'être, les baies des fenêtres créées seront à dominante verticale de 3/2 ou 4/2, hormis pour les jours et baies d'attique. Dans le cas des bâtiments à ordonnancement régulier, elles seront axées par rapport aux autres baies formant la composition de la façade.
- Réaliser les enduits de façades au mortier de chaux naturelle (NHL, CL, anciennement XHN et CAEB), en utilisant des sables locaux non calibrés, finition talochée fin (ni ciment blanc, ni tyrolien), dans le respect des teintes et de la granulométrie des plus vieux enduits traditionnels.
- Appliquer en finition un badigeon de chaux grasse à deux couches croisées minimum, la primaire blanche et la secondaire teintée (essais préliminaires indispensables).
- Sur les enduits hydrauliques conservés parce que en bon état, réaliser une finition à la peinture minérale.

21

### **Balcons et Ferronneries:**

#### ***Rénovation :***

Les rénovations devront s'effectuer dans le respect de l'existant.

#### **Accessoires du bâti:**

Les blocs de climatiseurs en façade donnant sur espace public sont interdits. Il pourra être envisagé de les placer sous pente de toit ou de les encastrier dans la façade, dans un percement existant ou à créer, derrière une grille.

Les antennes paraboliques seront placées sur les souches des cheminées ou sur pignon non visible depuis le domaine public.

### **Cas particuliers :**

La hauteur globale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres. Les clôtures donnant sur l'espace public devront obligatoirement comporter un mur bahut de 0,40 mètre minimum. Les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants.

Les annexes d'habitations ainsi que les extensions des bâtiments existants devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20 m<sup>2</sup>.

### **Article Ub12) STATIONNEMENT DES VEHICULES**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

### **Constructions usage d'habitation nouvelles :**

Il est exigé une place de stationnement par logement ou par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en considérant le cas le plus favorable pour le pétitionnaire.

### **Réhabilitations et extensions :**

22 Dans le cas de la réhabilitation ou extension de logement, il sera obligatoire de créer une place de stationnement pour toute création de logement sans condition de superficie et à l'intérieur de la parcelle concernée par la réhabilitation ou l'extension.

### **Article Ub13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

Non réglementé

### **Article Ub14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ub.

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc***

23

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Uc regroupe une zone d'habitat pavillonnaire ; elle comprend une zone Uc1 assainie de façon collective et une zone Uc2 assainie de manière non collective. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

La zone est en partie incluse dans le périmètre de protection modifié. Dans les zones concernées, l'édification d'ouvrages est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France conformément à la servitude d'utilité publique AC1 et au périmètre de protection modifié.

### Article Uc1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone est en partie incluse dans le périmètre de protection modifié. Dans les zones concernées, l'édification d'ouvrages est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France conformément à la servitude d'utilité publique AC1 et au périmètre de protection modifié.

24

#### Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

### Article Uc2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

### Article Uc3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

Tout chemin privé de desserte des constructions à venir ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 mètres d'emprise pour la desserte d'une maison et à 6 mètres d'emprise pour la desserte de 2 maisons ou plus.

## Article Uc4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

### Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture d'éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

### Electricité – téléphone :

25

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

## Article Uc5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de superficie minimale de terrain lorsque la construction à usage d'habitation projetée est reliée à l'assainissement collectif. A défaut, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

## Article Uc6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Une partie de la construction devra être implantée de la limite d'emprise ou de la limite qui s'y substitue jusqu'à 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer. Le retrait ou recul maximal autorisé ne s'applique qu'à une seule façade. Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation ne s'applique que pour une seule de ces emprises.

Dans le cas d'une implantation en retrait des voies et emprises publiques, la partie de la construction relative à l'entrée du garage sera implantée à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

L'implantation en limite est autorisée le long des voies piétonnes, cette règle dérogatoire s'appliquant à l'intérieur des lotissements ou groupes d'habitations.

En marge des routes départementales, les constructions autorisées doivent être implantés au minimum à :

- 15 m de la limite d'emprise de la RD 101, 201 et 35, hors agglomération
- 25 m de la limite d'emprise de la RD 118, pour les bâtiments à vocation non résidentielle, hors agglomération
- 35 m de la limite d'emprise de la RD 118 pour les constructions à usage d'habitation.

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics qui peuvent être implantés différemment, après autorisation, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

#### Article Uc7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une partie de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres d'une des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3 mètres.
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 1.50 mètres minimum de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).
- Dans le cas de la construction de nouvelles annexes d'habitation implantées en limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7 mètres par limite séparative, sauf dans le cas où préexistent des constructions dont la totalité de la longueur dépasse 7 mètres.
- Pour les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

26

#### Article Uc8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

#### Article Uc9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

#### Article Uc10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère. La hauteur des constructions implantées en limite de voies piétonnes sera limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit. Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit.

## Article Uc11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

### **1 – Généralités :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2 – Dispositions particulières :**

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation.

#### ***Constructions neuves :***

##### **Toitures :**

- Les toitures des volumes principaux comporteront deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit des volumes principaux seront comprises entre 30 et 33%
- Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% des surfaces couvertes
- Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de tuiles courbes de teinte claire. Conjointement, pourront être intégrés des panneaux solaires ou des tuiles photovoltaïques. Les toits végétalisés sont acceptés.
- Les descentes de toits auront un aspect zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade.

27

##### **Les menuiseries et ouvertures :**

Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement à laquelle on ajoutera les teintes brunes et blanches.

##### **Murs et parements :**

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (parpaings de ciment, briques creuses, etc.).

##### **Teintes :**

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

##### **Accessoires du bâti:**

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

##### **Cas particuliers :**

La hauteur globale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres. Les clôtures donnant sur l'espace public devront obligatoirement comporter un mur bahut de 0,20 mètre minimum. Les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants.

Les annexes d'habitations ainsi que les extensions des bâtiments existants devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus.

### **Rénovations :**

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

### **Article Uc12) STATIONNEMENT DES VEHICULES**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès, soit 20 m<sup>2</sup> pour le stationnement.

#### **Emplacements à prévoir :**

Construction à usage d'habitation (garage ou place de parking) :

- 2 places de parking pour toute construction inférieure à 100 m<sup>2</sup> de superficie de plancher
- 1 place additionnelle par tranche de 1 m<sup>2</sup> à 50 m<sup>2</sup> de superficie de plancher supplémentaire

28

### **Article Uc13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 20% au moins de la surface doit être traité en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige doit être planté pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison, d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

### **Article Uc14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le Coefficient d'Occupation des sols en zone Uc2 est fixé à 0,40. Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone Uc1.

En application de l'article L123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie de terrain est détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue***

29

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ue comprend le secteur Ue1 regroupant les équipements publics proches du centre ancien, et une zone Ue2, localisée au Domaine des Saptés et destinée aux équipements à caractère mixte.

La zone Ue1 est incluse dans le Plan de Prévention des Risques et devra respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.

La zone Ue1 est entièrement incluse dans le périmètre de protection modifié. L'édification d'ouvrages est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France conformément à la servitude d'utilité publique AC1 et au périmètre de protection modifié.

### Article Ue1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone Ue1 est incluse dans le Plan de Prévention des Risques et devra respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.
- La zone Ue1 est entièrement incluse dans le périmètre de protection modifié. L'édification d'ouvrages est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France conformément à la servitude d'utilité publique AC1 et au périmètre de protection modifié.

30

#### En zone Ue1 :

A l'exception des équipements publics et des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, toute occupation du sol est interdite.

#### En zone Ue2 :

A l'exception des constructions et installations à usage médical, paramédical, nécessaires au fonctionnement de la gendarmerie, de commerces et de services et de l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, toute occupation du sol est interdite.

### Article Ue2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation de la zone Ue2 est conditionnée au respect des préconisations de l'orientation d'aménagement (pièce 2.2 du dossier de PLU).

### Article Ue3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

## Article Ue4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

### Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

### Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

## Article Ue5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

31

## Article Ue6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées à :

- 15 mètres de la limite d'emprise des RD 101, 201 et 35, hors agglomération
- 5 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures ainsi que des espaces verts publics.

## Article Ue7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives, l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 5 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

## Article Ue8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

## Article Ue9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## Article Ue10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère.

## Article Ue11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

### **1 – Généralités :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2 – Dispositions particulières :**

#### **Toitures :**

- Les pentes de toit des volumes principaux seront comprises entre 30 et 33%
- Toiture terrasse autorisée dans la limite de 30% des surfaces couvertes
- Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de tuiles courbes de teinte claire. Conjointement, pourront être intégrés des panneaux solaires ou des tuiles photovoltaïques.

32

#### **Les menuiseries et ouvertures :**

Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement à laquelle on ajoutera les teintes brunes et blanches.

#### **Murs et parements :**

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (parpaings de ciment, briques creuses, etc.).

#### **Teintes :**

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

#### **Accessoires du bâti:**

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

## **Cas particuliers :**

La hauteur globale de clôtures ne pourra excéder 2 mètres. Les clôtures donnant sur l'espace public devront obligatoirement comporter un mur bahut de 0,20 mètre minimum. Les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants.

Les extensions des bâtiments existants devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus.

### **Article Ue12) STATIONNEMENT DES VEHICULES**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques, en nombre suffisant et adapté au fonctionnement des établissements envisagés : une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction doit être aménagée sur la parcelle.

### **Article Ue13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **Article Ue14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de COS en zone Ue1.

Le COS est fixé à 0,40 en zone Ue2.

En application de l'article L123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie de terrain est détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI***

La zone UI regroupe l'ensemble des infrastructures sportives et de loisirs présentes en marge de la distillerie et regroupées au sein du secteur de Combe Auriol. Cette zone est destinée à accueillir les activités de loisirs de la commune.

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre de protection modifié. L'édification d'ouvrages est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France conformément à la servitude d'utilité publique AC1 et au périmètre de protection modifié.

#### Article UI1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Une partie de la zone est incluse dans le périmètre de protection modifié. L'édification d'ouvrages est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France conformément à la servitude d'utilité publique AC1 et au périmètre de protection modifié.

A l'exception des équipements publics et des constructions et installations nécessaires aux activités sportives et de loisirs et des installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, toute occupation du sol est interdite.

#### Article UI2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

#### Article UI3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

#### Article UI4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

##### Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

## Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

### Article UI5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

### Article UI6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 15 mètres de la limite d'emprise de la RD 35 ;
- 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments existants.

### Article UI7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres seront autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments existants qui initialement ne respectait pas cette règle.

36

### Article UI8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

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

### Article UI9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

### Article UI10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres au point le plus haut de la construction.

### Article UI11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

#### Article UI12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès, soit 20m<sup>2</sup> pour le stationnement.

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

#### Article UI13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

#### Article UI14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux***

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ux définit le secteur de la cave coopérative et la distillerie (Ux1) ainsi que la zone artisanale de Coste Galiane (Ux2).

Une partie de la zone Ux2 est incluse dans le Plan de Prévention des Risques et devra respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.

La zone Ux1 est incluse dans le périmètre de protection modifié. L'édification d'ouvrages est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France conformément à la servitude d'utilité publique AC1 et au périmètre de protection modifié.

### Article Ux1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone Ux2 est pour partie incluse dans le Plan de Prévention des Risques et devront respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.
- La zone Ux1 est incluse dans le périmètre de protection modifié. L'édification d'ouvrages est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France conformément à la servitude d'utilité publique AC1 et au périmètre de protection modifié.

39

#### En zone Ux1 :

A l'exception des constructions et installations liées aux activités de la cave coopérative et de la distillerie, ainsi que de l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, toute occupation du sol est interdite.

#### En zone Ux2 :

A l'exception des constructions et installations à usage d'artisanat et de l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, toute occupation du sol est interdite.

### Article Ux2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

### Article Ux3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

## Article Ux4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

### Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

### Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

## Article Ux5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

40

Non règlementé

## Article Ux6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### En zone Ux1 :

Les bâtiments doivent être implantés au minimum à 5 mètres de la limite d'emprise ou de la limite qui s'y substitue.

### En zone Ux2 :

Les bâtiments doivent être implantée au minimum à :

- 15 mètres de la limite d'emprise de la RD 35 ;
- 7 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

## Article Ux7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### En zone Ux1 :

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### En zone Ux2 :

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

## Article Ux8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

## Article Ux9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## Article Ux10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### En zone Ux1 :

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres à l'égout du toit.

### En zone Ux2 :

La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres à l'égout du toit.

## Article Ux11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

### **1 – Généralités :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. 41

### **2 – Dispositions particulières :**

#### **En zone Ux1 :**

##### **Toitures :**

- Les pentes de toit des volumes principaux seront comprises entre 30 et 33%
- Toiture terrasse autorisée dans la limite de 30% des surfaces couvertes
- Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de tuiles courbes de teinte claire.

##### **Teintes :**

Pour les façades, la teinte des enduits sera limitée aux teintes naturelles en surfaces dominantes.

##### **Cas particuliers :**

Les extensions des bâtiments existants et les clôtures devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus.

## **En zone Ux2 :**

### **Toitures :**

Les toitures à 1 et 2 pentes sont seules autorisées ainsi que les toits courbes. Lorsque le toit est pentu, la ligne de faitage devra être parallèle à la voie centrale. Les superstructures technique seront regroupées et recevront un traitement les occultant.

### **Ouvertures :**

Le portail sera coulissant, de même hauteur que le mur bahut et composé d'une grille métallique à barreaudage vertical serré.

### **Murs et parements :**

Les matériaux contemporains tels que bardage métallique, verre, béton sont autorisés. L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (parpaings de ciment, briques creuses, etc.). Ne seront laissés à nu que le verre, les bétons spéciaux et la pierre.

Les bardages ou crépis sont les seuls parements autorisés.

### **Teintes :**

Pour les façades, la teinte des enduits sera limitée aux teintes naturelles en surfaces dominantes. Les enduits seront à granulométrie fine.

### **Cas particuliers :**

En limite séparative, la clôture aura une hauteur de 1,70 mètres et sera constituée d'un grillage soudé vert, agrémenté de part et d'autres par des plantations (grimpanes, haies vives ou bandes enherbées). Le projet de clôture devra figurer dans la demande de permis de construire.

Les extensions des bâtiments existants devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants.

Le fossé existant traversant la zone Ux2 du Sud au Nord devra être correctement entretenu par les propriétaires riverains, aucune clôture ni busage ne sera autorisé dans l'emprise du fossé.

Les clôtures seront implantées à une distance minimale de 1 mètre de la bordure du fossé.

## **Article Ux12) STATIONNEMENT DES VEHICULES**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès, soit 20m<sup>2</sup> pour le stationnement. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **En zone Ux2 :**

- 1 place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## **Article Ux13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

## **En zone Ux1 :**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **En zone Ux2 :**

Les aires de stockage ou de dépôts temporaires devront être plantées ou délimitées sur au moins 2 côtés visibles de l'espace public par une bande de plantation large de 1 mètre minimum à l'âge adulte (haie vive dans laquelle vient s'inscrire des arbres caducs de moyen ou haut jet à 2 mètres de la limite parcellaire).

Les haies seront composées de plusieurs essences de préférences locales.

Les lieux de stockage ou de dépôts temporaires seront aménagés à l'arrière des bâtiments ou sur un des côtés de la parcelle.

### **Article Ux14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de COS en zone Ux1.

Le COS est fixé à 0,40 en zone Ux2.

En application de l'article L123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie de terrain est détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.



Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones AU sont ouvertes aux opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitat, de commerces ou de services. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée au respect des orientations d'aménagement inscrites dans le présent PLU.

### Article AU1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

#### Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

45

### Article AU2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée au respect des préconisations de l'orientation d'aménagement (pièce 2.2 du dossier de PLU). Les densités préconisées dans les orientations d'aménagement sont à considérer comme des densités minimales.

### Article AU3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie et doivent notamment respecter les préconisations du règlement départemental des services d'incendie et de secours.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

Les voies de desserte devront respecter les caractéristiques définies dans les orientations d'aménagement, et respecter le schéma d'organisation de la zone.

#### Article AU4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

##### Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

##### Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

##### Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

46

#### Article AU5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

#### Article AU6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être réalisées à l'alignement ou en retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. La partie de la construction relative à l'entrée du garage sera implantée à une distance minimum de 5m de l'alignement.

#### Article AU7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 1.50m minimum de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).
- Dans le cas de la construction de nouvelles annexes d'habitation implantées en limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m par limite séparative.

## Article AU8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

## Article AU9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## Article AU10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère, sauf dans le cas de construction à usage d'habitation collective où cette hauteur maximale est portée à 9 mètres à l'égout du toit.

## Article AU11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

### **1 – Généralités :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2 – Dispositions particulières :**

#### **Toitures :**

- Les toitures des volumes principaux comporteront deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit des volumes principaux seront comprises entre 30 et 33%
- Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de tuiles canal. Conjointement, pourront être intégrés des panneaux solaires ou des tuiles photovoltaïques.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade.

#### **Ouvertures :**

Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement à laquelle on ajoutera les teintes brunes et blanches.

#### **Façades :**

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...).

#### **Teintes :**

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

### **Éléments extérieurs :**

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

### **Cas particuliers :**

La hauteur globale ne pourra excéder 2 mètres. Les clôtures donnant sur l'espace public devront obligatoirement comporter un mur bahut de 0,20 mètre minimum.

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus.

### **Article AU12) STATIONNEMENT DES VEHICULES**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

#### **Emplacements à prévoir :**

Construction à usage d'habitation (garage ou place de parking) :

- 2 places de parking pour toute construction inférieure à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 1 place additionnelle par tranche de 1m<sup>2</sup> à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire

48

### **Article AU13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 20% au moins de la surface doit être traité en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige doit être planté pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison, d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

### **Article AU14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le COS est fixé à 0,40.

En application de l'article L123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie de terrain est détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUx***

49

Il s'agit d'une zone à usage d'activités artisanales situées dans le prolongement de la zone artisanale Coste Galiane. Insuffisamment équipée, la constructibilité de cette zone est subordonnée à la réalisation des équipements.

#### Article AUx1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### **Rappel :**

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

A l'exception des constructions et installations nécessaires à l'activité artisanale et de l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, toute occupation du sol est interdite.

#### Article AUx2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

#### Article AUx3) ACCES ET VOIRIE

50

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

#### Article AUx4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

##### Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

##### Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

## Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

### Article AUx5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

### Article AUx6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantée au minimum à :

- 15 mètres de la limite d'emprise de la RD 35 ;
- 7 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

### Article AUx7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

### Article AUx8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

### Article AUx9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

### Article AUx10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère.

### Article AUx11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

## **1 – Généralités :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **2 – Dispositions particulières :**

### **Toitures :**

Les toitures à une et deux pentes sont seules autorisées ainsi que les toits courbes. Lorsque le toit est pentu, la ligne de faîtage devra être parallèle à la voie centrale. Les superstructures technique seront regroupées et recevront un traitement les occultant.

### **Ouvertures :**

Le portail sera coulissant, de même hauteur que le mur bahut et composé d'une grille métallique à barreaudage vertical serré.

### **Murs et parements :**

Les matériaux contemporains tels que bardage métallique, verre, béton sont autorisés. L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (parpaings de ciment, briques creuses, etc.). Ne seront laissés à nu que le verre, les bétons spéciaux et la pierre.

Les bardages ou crépis sont les seuls parements autorisés.

### **Teintes :**

Pour les façades, la teinte des enduits sera limitée aux teintes naturelles en surfaces dominantes. Les enduits seront à granulométrie fine.

### **Cas particuliers :**

En limite séparative, la clôture aura une hauteur de 1,70 mètres et sera constituée d'un grillage soudé vert, agrémenté de part et d'autres par des plantations (grimpantes, haies vives ou bandes enherbées). Le projet de clôture devra figurer dans la demande de permis de construire.

Les extensions des bâtiments existants devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants.

## 52 Article AUx12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès, soit 20m<sup>2</sup> pour le stationnement. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

### Emplacements à prévoir :

Ateliers artisanaux:

- 1 place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## Article AUx13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les aires de stockage ou de dépôts temporaires devront être plantées ou délimités sur au moins 2 côtés visibles de l'espace public par une bande de plantation large de 1 mètre minimum à l'âge adulte (haie vive dans laquelle vient s'inscrire des arbres caducs de moyen ou haut jet à 2 mètres de la limite parcellaire).

Les haies seront composées de plusieurs essences de préférences locales.

Les lieux de stockage ou de dépôts temporaires seront aménagés à l'arrière des bâtiments ou sur un des côtés de la parcelle.

## Article AUx14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,40 en zone AUx.

En application de l'article L123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie de terrain est détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant

de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUm***

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. La zone AUm est prévue pour l'aménagement de commerces ou de services.

#### Article AUm1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### **Rappel :**

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

A l'exception des constructions et installations à usage de commerce et de services ou de l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, toute occupation du sol est interdite.

#### Article AUm2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

#### Article AUm3) ACCES ET VOIRIE

55

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

#### Article AUm4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

##### Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

##### Assainissement des eaux usées :

Un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture d'éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

#### Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

#### Article AUm5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de superficie minimale de terrain lorsque la construction à usage d'habitation projetée est reliée à l'assainissement collectif. A défaut, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

#### Article AUm6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantée au minimum à :

- 15 mètres de la limite d'emprise de la RD 35 ;
- 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

#### Article AUm7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

56 A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

#### Article AUm8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

#### Article AUm9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

#### Article AUm10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de 8 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère.

#### Article AUm11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Article AUm12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès, soit 20 m<sup>2</sup> pour le stationnement.

Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher sera créée.

#### Article AUm13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

5% minimum de l'emprise foncière devront être végétalisés.

1 arbre de haute tige devra être planté par tranche entamée de 6 place de stationnement.

#### Article AUm14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,40 en zone AUm.

En application de l'article L123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie de terrain est détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.



Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU0 ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones AU0 sont destinées à recevoir à terme des habitations, commerces ou services. Définies à COS nul, ces zones ne doivent être ouvertes que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

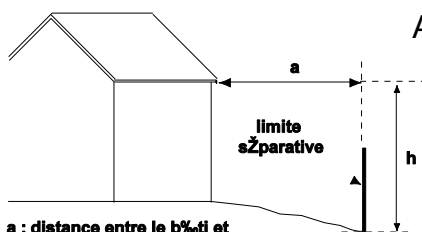
Article AU01) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exclusion des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public et des constructions ou réalisations d'installations nécessaires au fonctionnement du service public, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Article AU06) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Article R111-18 : Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques. L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article AU07) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



a : distance entre le bâti et la limite du fond de parcelle  
h : différence d'altitude  
la règle est :  $a \geq h/2$  et  $a \geq 3$  mètres

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article AU014) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est nul.

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A***

Comme le définit l'article R123-7 du code de l'urbanisme, les zones agricoles ou "zones A" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comporte des zones Ah correspondant à l'habitat diffus en zone agricole sur lesquels les annexes d'habitations pourront être édifiées. Les projets de changements de destination, ainsi que les extensions et les annexes ne pourront être autorisés que s'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère du site.

Elle comporte une zone Ace qui présente les mêmes caractéristiques mais qui est protégée en raison de la protection des corridors écologiques.

#### Article A1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

##### Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Les zones A, Ace et Ah sont pour partie incluses dans le Plan de Prévention des Risques inondation et devront respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.

61

**En zone A**, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

**En zone Ace**, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

**En zone Ah**, toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions suivantes :

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante
- la transformation en gîte ou habitation des bâtiments agricoles
- les bâtiments permettant l'extension des activités existantes
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU
- la reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale

#### Article A2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

#### Article A3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

#### Article A4) DESSERTES PAR LES RESEAUX

##### Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

##### Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

##### Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture d'éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

62

Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

##### Electricité - téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

#### Article A5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de superficie minimale de terrain lorsque la construction à usage d'habitation projetée est reliée à l'assainissement collectif. A défaut, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

#### Article A6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

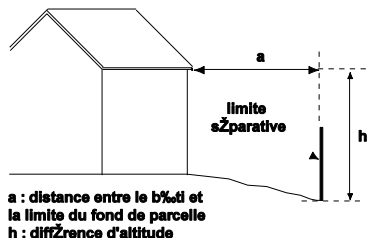
Les constructions autorisées doivent être implantés au minimum à :

- 15 mètres de l'axe des RD 101, 201 et 35 ;
- 25 mètres de l'axe de la RD 118, pour les bâtiments à vocation non résidentielle ;
- 35 mètres de l'axe de la RD 118 pour les constructions à usage d'habitation.
- 10 mètres de l'axe des autres voies existantes ou futures.

La création de nouveaux accès sur route départementale est interdite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public ».

#### Article A7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les constructions seront implantées à au moins 7 mètres de l'axe des ruisseaux et des cours d'eau. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

#### Article A8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres.

#### Article A9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

#### Article A10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### Conditions de mesure :

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle, soit à l'acrotère pour une toiture terrasse. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

##### Règle :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 10 mètres pour les bâtiments agricoles
- 7 mètres pour les autres constructions

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages et éléments nécessaires au fonctionnement des activités agricoles (silos, cuves, etc.) ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

#### Article A11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

##### 1 – Généralités :

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

## **2 – Dispositions particulières applicables aux zones A**

### **Façades :**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert est interdit.

### **Teintes :**

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Dans le cas d'enduits, les teintes de revêtement devront être choisies dans la palette annexée au présent PLU.

## **3 – Dispositions particulières applicables aux zones Ah**

### **Démolition reconstruction :**

Pour les démolitions/reconstructions, les bâtiments devront être reconstruits selon les principes architecturaux initiaux.

64

## **Annexes – Extensions – Clôtures :**

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m<sup>2</sup>.

## **4 – Dispositions particulières applicables aux clôtures**

En zone A et Ah, les clôtures seront réalisées à partir de haies végétales.

En zone Ace, seules sont autorisés les clôtures de types agricoles perméables à la faune sauvage (clôtures trois fils sur poteaux bois ou clôtures végétales)

### Article A12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

### Article A13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

### Article A14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N***

65

Comme le définit l'article R123-8 du code de l'urbanisme, la zone N ou naturelle délimite 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.

Elle comporte des zones Nh correspondant à l'habitat diffus en zone naturelle ainsi que le bâti villageois inscrit en zone rouge du PPRI.

Elle comporte une zone NI correspondant à un secteur de loisirs.

Elle comporte une zone Nph correspondant au secteur d'implantation d'une centrale photovoltaïque.

Les zones N, Nh et NI sont pour partie incluses dans le Plan de Prévention des Risques et devra respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.

## Article N1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone est pour partie incluse dans le Plan de Prévention des Risques inondation et devra respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.

66

**En zone N** : A l'exclusion des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, toutes les occupations du sol sont interdites.

**En zone Nh** : toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions suivantes :

- l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher
- les nouveaux bâtiments permettant l'extension des activités existantes
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU
- le changement de destination pour la réhabilitation des constructions existantes lorsque le caractère de la construction existante présente un intérêt architectural reconnu qu'il convient de conserver
- la reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale comme mentionné dans les dispositions générales

**En zone Nph** : A l'exclusion des constructions et installations nécessaires aux services publics et des constructions nécessaires à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque, toutes les occupations du sol sont interdites.

**En zone NI** : A l'exclusion des constructions et installations nécessaires aux services publics ou des constructions et installations liées au fonctionnement de sports mécaniques, toutes les occupations du sol sont interdites.

## Article N2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques, les constructions, extensions, rénovations et aménagements des bâtiments sont soumises aux conditions particulières listés dans le PPRI.

## Article N3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## Article N4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

67

### Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

### Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture d'éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

## Electricité - téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

### Article N5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif. La superficie minimale des terrains devra permettre de mettre en place un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

### Article N6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

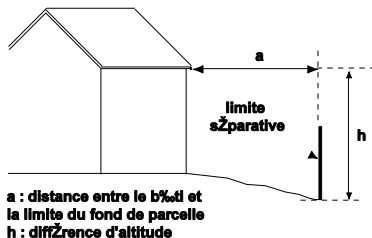
Les constructions autorisées doivent être implantés au minimum à :

- 15 mètres de l'axe des RD 101, 201 et 35 ;
- 25 mètres de l'axe de la RD 118 ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies existantes ou futures.

La création de nouveaux accès sur route départementale est interdite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public et pour **la zone Nph**

### Article N7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



a : distance entre le bâtiment et la limite du fond de parcelle  
h : différence d'altitude

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Les constructions seront implantées à au moins 7 mètres de l'axe des ruisseaux et des cours

d'eau. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public et pour **la zone Nph**

### Article N8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public et pour **la zone Nph**

### Article N9) EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## Article N10) HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Conditions de mesure :

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle, soit à l'acrotère pour une toiture terrasse. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

### Règle :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres pour l'ensemble des constructions autorisées.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.
- 

## Article N11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

69

## Article N12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

## Article N13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

## Article N14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

***PALETTES DES TEINTES***  
***(Menuiseries et enduits)***

# PALETTE DES TEINTES FAÇADES

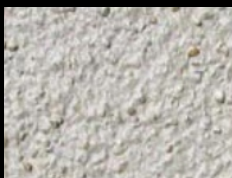
## ENDUITS PRÊTS A L'EMPLOI



T beige clair



T grège



T beige



T terre



T jaune



T paille



T ocre orangé



T ocre rose

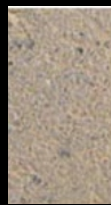


T rouge brique



T rouge foncé

## ENDUITS A LA CHAUX



sable roux 1



sable roux 2



sable jaune



sable rose et jaune



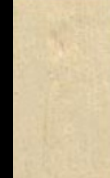
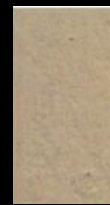
sable gris et jaune



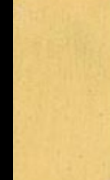
## BADIGEONS A LA CHAUX



ocre clair



ocre roux



ocre jaune



ocre orangé



ocre rouge



En zone Ua, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) peut faire un autre choix que celui du nuancier pour un permis de construire ou une déclaration de travaux, en fonction de la qualité du projet proposé et de son inscription dans le cadre bâti environnant.

# PALETTE DES TEINTES MENUISERIES

## GAMME DES OCRES JAUNES



1010 Y



2005 Y10R



2040 Y10R



2050 Y10R

## GAMME DES VERTS JAUNES



2020 G80Y



2030 G80Y



3020 G80Y



3040 G80Y

## GAMME DES VERTS



2010 G20Y



2020 G20Y



3020 G20Y



3030 G20Y

## GAMME DES BLEUS



1010 R90B



1020 R90B



2020 R90B



2030 R90B

## GAMME DES GRIS ET ROUGES



1502 R



2502 R



3560 Y90R



4050 Y90R

Références des teintes issues du système de classement universel des couleurs Natural Color System (NCS).  
En zone Ua, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) peut faire un autre choix que celui du nuancier pour un permis de construire ou une déclaration de travaux, en fonction de la qualité du projet proposé et de son inscription dans le cadre bâti environnant.