

**AUDE
MOLANDIER**

**P L U
PLAN LOCAL D'URBANISME**

Maîtrise d'œuvre

**PLURALITÉS
AMENA-Etudes**

**1^{ère} MODIFICATION
SIMPLIFIÉE**

RÈGLEMENT ÉCRIT

4

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	3
CHAPITRE I	4
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	4
CHAPITRE II	10
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	10
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	16
CHAPITRE I	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	17
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	23
CHAPITRE UNIQUE	24
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	24
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	31
CHAPITRE UNIQUE	32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	32

***Titre I - DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES***

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Il s'agit des zones d'habitat ancien correspondant au centre ancien. Elles sont caractérisées par un habitat dense.

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites :

Les constructions et installations:

- à usage d'industrie,
- à usage d'exploitation forestière,
- à usage d'entrepôt.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec la zone et qu'elles ne produisent pas de nouvelles nuisances ou des nuisances supérieures à celles des activités existantes.
- L'évolution limitée des exploitations agricoles dans la mesure où elles ne sont pas nuisantes avec les habitations et qu'elles respectent le règlement sanitaire départemental.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès particulier à une unité foncière

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les

PLU - Règlement

caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en « T » ou en « Y » permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2 005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain.

Défense incendie

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

- Débit en eau minimum de 60m³/h pendant 2h pour 1 bar de pression
- Distance minimale de 200 m entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200m entre les points d'eau par les cheminements carrossables

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de contrainte topographique
- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 9m à l'acrotère.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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. La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

Volumétrie, forme et épannelage

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

Seront privilégiés les volumes simples

Toitures

Volumes

Les lignes de rives devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.

Lorsque la parcelle forme un angle de rue, soit la dimension de la toiture permet de respecter la règle ci dessus, soit l'exiguïté de la parcelle ne le permet pas alors la règle s'applique à la façade sur la voie la plus importante.

Les tourelles, chien assis et autres saillies de toiture sont interdits.

Dans le cas de surélévation-rénovation, la forme d'origine de la toiture sera conservée.

Les pentes de toitures neuves seront comprises entre 15 et 30%

Matériaux

La tuile de terre cuite de type canal est préconisée pour la majorité des couvertures. Arêtiers, faitages et rives seront maçonnés.

Pour la rénovation de couvertures constituées d'autres matériaux (ardoises), il sera fait usage du matériau d'origine ou de son équivalent actuel.

Eléments de toiture

Les antennes paraboliques visibles depuis le domaine public sont interdites.

Façades

Proportions générales, équilibre.

Les bow-windows, vérandas et loggias sont interdits sur les façades côté domaine public.

Proportions des ouvertures créées

Les encadrements seront systématiquement marqués soit par un tracé et/ou une teinte dans l'enduit, soit par un matériau différent (briques, bois, pierres)

Les Ouvertures seront de forme rectangulaire.

PLU - Règlement

Matériaux et couleurs

Les façades seront en pierre recouvertes d'un enduit beurré ou enduites dans les tons de gris ocre ou ocre foncé.

Les finitions d'enduit en gros grains et écrasé sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les revêtements type parements de briquettes sont autorisés, leur appareillage sera identique à celui des briques foraines constructives.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les teintes vives ou criardes sont à proscrire.

Menuiseries

Les menuiseries seront de teinte blanche ou gris clair ou gris souris ou gris bleu ou vert foncé ou rouge marron ou marron foncé.

Dans le cas de remplacement en réhabilitation, soit on reproduira le dessin de la menuiserie d'origine, soit on réalisera des grands volumes vitrés sans recoupement.

Les volets seront en bois, battants sans écharpe et peints.

L'usage de volets roulants rapportés en embrasure sur les baies existantes est interdit.

Eléments rapportés:

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation seront invisibles depuis le domaine public.

Clôtures

Les clôtures sur le domaine public seront discrètes, composées d'un mur bahut maçonné et enduit d'une hauteur maximale de 80 cm complété soit de haies végétales, de barrières à claire voie en métal ou en bois. L'usage de grillages à mailles est interdit.

Les clôtures mitoyennes entre parcelles privées ne dépasseront pas 1,80m. Les clôtures végétales sont recommandées.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Il s'agit des zones d'habitat situées à la périphérie et jouxtant le vieux village.

La zone Ub comprend :

- les secteurs Uba correspondant aux secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif,

Les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, définie pour le secteur identifié par une trame sur le document graphique, devront être respectés. Le secteur soumis à une OAP doit être obligatoirement réalisé sous forme d'une opération d'ensemble.

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les secteurs Uba, sont interdites :

Les constructions et installations:

- à usage d'industrie,
- à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- à usage d'entrepôt.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les secteurs Uba, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec la zone et qu'elles ne produisent pas de nouvelles nuisances ou des nuisances supérieures à celles des activités existantes.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès particulier à une unité foncière

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en « T » ou en « Y » permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2 005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs Uba :

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

Dans les secteurs Uba :

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols.

De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain.

Défense incendie

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

- Débit en eau minimum de 60m³/h pendant 2h pour 1 bar de pression
- Distance minimale de 200 m entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200m entre les points d'eau par les cheminements carrossables

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies, soit en observant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative aboutissant aux voies,
- soit en respectant une marge de recul.

Dans le cas d'une marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout de toiture), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'un terrain en pente :

1°) mesure de la hauteur de la façade parallèle à la pente

Lorsque l'aplomb de la façade est situé sur un terrain en pente, les cotes de hauteur sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 10 mètres qui sont prises à l'aplomb de la dite façade concernée

2°) mesure de la hauteur de la façade perpendiculaire à la pente

Lorsque la construction est située sur un terrain en pente mais que l'aplomb de la façade est horizontal et perpendiculaire à la pente, la façade située en partie basse du terrain peut atteindre la même altimétrie que celle qui lui est opposée et située en partie haute du terrain

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 6m à l'acrotère.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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. La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

Volumétrie, forme et épannelage

Seront privilégiés les volumes simples

Toitures

Volumes

Sauf dans le cas de toitures terrasses, les pentes de toitures neuves seront comprises entre 15 et 35%

Matériaux

La tuile de terre cuite de type canal est préconisée pour la majorité des couvertures sauf dans le cas de toitures terrasses.

Pour la rénovation de couvertures constituées d'autres matériaux (ardoises), il sera fait usage du matériau d'origine ou de son équivalent actuel.

Façades

Matériaux et couleurs

PLU - Règlement

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les revêtements type parements de briquettes sont autorisés, leur appareillage sera identique à celui des briques foraines constructives.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les teintes vives ou criardes sont à proscrire.

Menuiseries

Les menuiseries seront de teinte blanche ou gris clair ou gris souris ou gris bleu ou vert foncé ou rouge marron ou marron foncé.

Dans le cas de remplacement en réhabilitation, soit on reproduira le dessin de la menuiserie d'origine, soit on réalisera des grands volumes vitrés sans recoupement.

Eléments rapportés:

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation seront invisibles depuis le domaine public.

Clôtures

Les clôtures sur le domaine public seront discrètes, composées d'un mur bahut maçonné et enduit d'une hauteur maximale de 80 cm complété soit de haies végétales, de barrières à claire voie en métal ou en bois. L'usage de grillages à mailles est interdit.

Les clôtures mitoyennes entre parcelles privées ne dépasseront pas 1,80m. Les clôtures végétales sont recommandées. Dans le secteur soumis à OAP, uniquement les clôtures grillagées (type grillage à moutons) sont autorisées ; la clôture devra être obligatoirement accompagnée d'une haie végétale.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Nombre d'emplacements

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, il est exigé au minimum :

Constructions à usage d'habitation :

- Une place par logement
- Dans les lotissements et les ensembles comportant plus de 10 logements, une place supplémentaire par tranche de 5 logements doit être créée.

Dans le secteur soumis à OAP :

- il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement en dehors des voies publiques et à réaliser à l'entrée de chaque lot.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

Les plantations existantes à haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Un arbre de haute tige doit être planté pour quatre places de stationnement sur les aires de stationnement de plus de 4 emplacements.

Surfaces en pleine terre ou éco-aménageables

Pour le secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- Au moins 20% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée.
- Le stationnement résidentiel pour véhicules motorisés sera obligatoirement éco-aménagé (utilisation de revêtements perméables).

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

***TITRE II - DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER***

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Les zones 1AU sont des zones d'urbanisation future, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

Les zones 1AU sont indicées d'un 1 ou d'un 2 (1AU1, 1AU2) ce qui indique une priorité dans l'aménagement des zones.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans le secteur 1AUa, sont interdites :

Les constructions et installations:

- à usage d'industrie,
- à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- à usage d'entrepôt.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les secteurs 1AUa, sont admises, sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble et de la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec la zone et qu'elles ne produisent pas de nouvelles nuisances ou des nuisances supérieures à celles des activités existantes.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès particulier à une unité foncière

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en « T » ou en « Y » permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2 005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain.

Défense incendie

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

- Débit en eau minimum de 60m³/h pendant 2h pour 1 bar de pression
- Distance minimale de 200 m entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200m entre les points d'eau par les cheminements carrossables

Ordures ménagères

Pour chaque opération, il faudra réaliser une aire de stockage des déchets commune à l'ensemble des constructions.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques, soit en observant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative aboutissant aux voies,
- soit en respectant une marge de recul.

Dans le cas d'une marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout de toiture), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 6m à l'acrotère.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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. La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

Volumétrie, forme et épannelage

Seront privilégiés les volumes simples

Toitures

Volumes

Sauf dans le cas de toitures terrasses, les pentes de toitures neuves seront comprises entre 15 et 35%

Matériaux

La tuile de terre cuite de type canal est préconisée pour la majorité des couvertures sauf dans le cas de toitures terrasses.

Pour la rénovation de couvertures constituées d'autres matériaux (ardoises), il sera fait usage du matériau d'origine ou de son équivalent actuel.

Façades

Matériaux et couleurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les revêtements type parements de briquettes sont autorisés, leur appareillage sera identique à celui des briques foraines constructives.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les teintes vives ou criardes sont à proscrire.

Menuiseries

Les menuiseries seront de teinte blanche ou gris clair ou gris souris ou gris bleu ou vert foncé ou rouge marron ou marron foncé.

Dans le cas de remplacement en réhabilitation, soit on reproduira le dessin de la menuiserie d'origine, soit on réalisera des grands volumes vitrés sans recoupement.

Eléments rapportés:

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation seront invisibles depuis le domaine public.

Clôtures

Les clôtures sur le domaine public seront discrètes, composées d'un mur bahut maçonné et enduit d'une hauteur maximale de 80 cm complété soit de haies végétales, de barrières à claire voie en métal ou en bois. L'usage de grillages à mailles est interdit.

Les clôtures mitoyennes entre parcelles privées ne dépasseront pas 1,80m. Les clôtures végétales sont recommandées.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Nombre d'emplacements

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, il est exigé au minimum :

Constructions à usage d'habitation :

- Deux places par logement
- Dans les lotissements et les ensembles comportant plus de 10 logements, une place supplémentaire par tranche de 5 logements doit être créée.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

Les plantations existantes à haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Un arbre de haute tige doit être planté pour quatre places de stationnement sur les aires de stationnement de plus de 4 emplacements.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

***TITRE III - DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES***

CHAPITRE UNIQUE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations agricoles. La valeur agronomique et paysagère élevée de ces terres imposent d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à faire obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

La zone A comprend les secteurs :

- Ap présentant un intérêt paysager particulier, dans lesquels toute nouvelle construction est interdite.
- Ah autorisant l'évolution limitée de l'existant

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone A, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone et de ne pas porter préjudice aux exploitations agricoles.
- - les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, implantées à une distance maximale de 100m du siège d'exploitation et qu'elles disposent d'un accès commun avec l'exploitation
- - la création, l'extension et l'aménagement des constructions à usage agricole existantes ne doivent pas augmenter les nuisances pour les secteurs d'habitat environnants et les constructions doivent s'intégrer de manière harmonieuse à leur environnement ;
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort, sans changement de destination et sous réserve d'être réalisés dans le volume de la construction existante.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition doivent être liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Dans les secteurs Ap uniquement sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone
-

Dans les secteurs Ah uniquement sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- L'aménagement et la restauration des constructions existantes dans le respect de la volumétrie existante ;
- l'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit à vocation d'habitat, qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher existante ;
- les annexes à condition d'être à proximité de la maison d'habitation ;
- le changement de destination
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès particulier à une unité foncière

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2 005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui existe. Lorsque celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols. Ceux -ci doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir des eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et des écoulements sur les parcelles.

Dans le cas d'opération d'ensemble, les systèmes de collecte et d'exutoire des eaux de pluies choisis sont de préférence issus de techniques environnementales (noues, etc.) et doivent être régulièrement entretenus. Les eaux de pluies doivent être, dans la mesure du possible, récupérées pour l'entretien des espaces verts collectifs par des systèmes alternatifs adaptés.

Défense incendie

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

Débit en eau minimum de 60m³/h pendant 2h pour 1 bar de pression

Distance minimale de 200 m entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables

Ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120m³ d'eau utilisables en 2h.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies, existantes ou à créer.

PLU - Règlement

Toutefois, en bordure des routes départementales, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul d'au moins 15 mètres de part et d'autre de ces voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en respectant une marge de recul par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout de toiture), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée

- à 6 mètres à l'acrotère pour les constructions à d'habitation et de tourisme
- non réglementé pour les constructions à usage agricole

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Pour tous les bâtiments autres qu'agricole

Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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

PLU - Règlement

paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

Volumétrie, forme et épannelage

Seront privilégiés les volumes simples

Toitures

Volumes

Sauf dans le cas de toitures terrasses, les pentes de toitures neuves seront comprises entre 15 et 35%

Façades

Matériaux et couleurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les teintes vives ou criardes sont à proscrire.

Menuiseries

Les menuiseries seront de teinte blanche ou gris clair ou gris souris ou gris bleu ou vert foncé ou rouge marron ou marron foncé.

Dans le cas de remplacement en réhabilitation, soit on reproduira le dessin de la menuiserie d'origine, soit on réalisera des grands volumes vitrés sans recoupement.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive. Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région.

Pour les bâtiments agricoles

Non réglementé

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non réglementé

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

***TITRE IV -
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES***

CHAPITRE UNIQUE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone non équipée, constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone N, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières et agricole à condition qu'ils respectent l'équilibre du milieu,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès particulier à une unité foncière

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2 005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui existe. Lorsque celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols. Ceux-ci doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir des eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et des écoulements sur les parcelles.

Dans le cas d'opération d'ensemble, les systèmes de collecte et d'exutoire des eaux de pluies choisis sont de préférence issus de techniques environnementales (noues, etc.) et doivent être régulièrement entretenus. Les eaux de pluies doivent être, dans la mesure du possible, récupérées pour l'entretien des espaces verts collectifs par des systèmes alternatifs adaptés.

Défense incendie

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

Débit en eau minimum de 60m³/h pendant 2h pour 1 bar de pression

Distance minimale de 200 m entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables

Ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120m³ d'eau utilisables en 2h.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies, existantes ou à créer.

Toutefois, en bordure des routes départementales, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul d'au moins 15 mètres de part et d'autre de ces voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,
- aux installations légères et démontables liées à des équipements sportifs et de loisirs de plein air, ainsi qu'aux activités de découverte de la nature,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en respectant une marge de recul. La distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout de toiture), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à vocation d'habitat et de tourisme, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de

PLU - Règlement

terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 6 mètres à l'acrotère.

Pour toutes autres constructions :

Non réglementé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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. La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

Volumétrie, forme et épannelage

Seront privilégiés les volumes simples

Toitures

Volumes

Sauf dans le cas de toitures terrasses, les pentes de toitures neuves seront comprises entre 15 et 35%

Façades

Matériaux et couleurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les teintes vives ou criardes sont à proscrire.

Menuiseries

Les menuiseries seront de teinte blanche ou gris clair ou gris souris ou gris bleu ou vert foncé ou rouge marron ou marron foncé.

Dans le cas de remplacement en réhabilitation, soit on reproduira le dessin de la menuiserie d'origine, soit on réalisera des grands volumes vitrés sans recoupement.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive. Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non réglementé

ARTICLE N15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

**COMMUNE DE MOLANDIER
DEPARTEMENT DE L'AUDE**

PLAN LOCAL D'URBANISME
4-1 – PRECONISATIONS DU SDAP

P.L.U DE MOLANDIER PIECE 4.1 : PRECONISATIONS DU SDAP	
ARRETE LE	APPROUVE LE
Signature et cachet de la Mairie :	

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT ASPECT EXTERIEUR

CENTRE ANCIEN ET EXTENSIONS DU 19^{ème} SIECLE CONSTRUCTIONS EXISTANTES A CONSERVER

TOITURE – COUVERTURE :

- Les couvertures seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 30%.
- 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 nuancée et non « vieilles ». Les couvertures « mouchetées » sont interdites.
- 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 avants-toits et les couchis en frisette ou en contre-plaqué sont proscrits.
- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux encaissés en retrait de l'avant-toit et des descentes en cuivre ou en zinc, les dauphins étant en fonte. Lorsqu'il est impossible d'encaisser le dispositif dans la couverture, alors les eaux de pluie s'évacueront naturellement par les courants de tuiles, d'où l'importance de bien traiter les égoûts de toit et de réaliser les traitements des rues en fonction de cet impératif.
- 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.

MURS ET PAREMENTS :

- 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.

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

- 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 :

- Les balcons et balconnets anciens seront maintenus ou rétablis excepté lors des restitutions d'architectures antérieures, auquel cas, ils peuvent être déposés.
- Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, grilles, etc...) seront maintenues et restaurées. Elles seront nettoyées au décapant ; leur sablage est interdit, hormis pour le décalaminage de la fonte qui peut être obtenu par sablage doux.

MENUISERIES :

- 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 neuves 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.

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

- 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 traverser 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.
- Les ouvrants articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical ainsi que les rideaux métalliques sont interdits.

CLOTURES :

- Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.
- Les clôtures nouvelles donnant sur les voies et espaces publics seront en maçonnerie de pierre appareillée ou de blocage. Elles seront couronnées par des chaperons en pierre ou au mortier, arrondis, ou par des carreaux de terre cuite non vernissés de la largeur de la maçonnerie et d'un léger débord ou en maçonnerie de pierre formant un mur-bahut couronné d'un chaperon de pierre et surmonté d'un barreaudage comportant des lisses. La hauteur de ces clôtures sera d'au moins 2m.

COMMERCES :

- Les façades commerciales ne sont autorisées qu'aux rez-de-chaussées et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service, il est interdit de modifier les formes et dimensions originelles des baies. Aucune enseigne ne sera posée sur ou dans les baies d'étage, ni sur les balcons.
- Les aménagements des façades commerciales seront contenues dans les ouvertures des baies anciennes ou nouvelles et en retrait du nu de la façade hormis pour les devantures plaquées en bois.
- Les percements non conformes à l'architecture originelle de l'édifice seront modifiées pour s'accorder avec celle-ci et la restitution des baies anciennes est recommandée et peut être imposée.
- Le placage de briques ou carreaux vernissés, marbres, ardoises, plaques plastiques ainsi que les peintures d'imitation du bois ou de la pierre sont interdits.
- Aucune vitrine, peinture, placage ou panneau ne sera appliqué sur les trumeaux ou les jambages, ni au dessus de la baie. Les aménagements devront dégager les piédroits et les chambranles des baies et la pierre ou l'enduit des trumeaux seront restaurés.
- Les menuiseries seront en bois, acier ou aluminium laqué.
- Les boîtiers et stores métalliques de protection seront intérieurs.
- Les bannes seront en toile, repliables dans des coffres intérieurs et ne dépasseront pas les jambages. Elles seront de couleur unie.
- Les devantures plaquées peuvent être autorisées. Elles seront en bois peint, laqué et leur saillie sera de 16cm au niveau du sol jusqu'à l'allège, 10cm au dessus et pourra atteindre 40cm à l'entablement. Les stores métalliques et les bannes seront intérieurs ou repliables dans le coffre de l'entablement.
- Les terrasses fermées sur les espaces publics type vérandas sont interdites, sauf si elles sont traitées en verrières en fer forgé.
- Exclure les enseignes à caisson lumineux.
- La pose des enseignes ne détruira, ni ne masquera les sculptures et ornements de façades.
- Aucune enseigne ne sera posé sur les balcons ou volets.
- La longueur n'excèdera pas celle de la baie commerciale.
- L'emploi de signes découpés, éclairés à contre-jour ou par projecteur est recommandé.

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

- La luminescence des enseignes sera constante, le défilement, l'intermittence et le clignotement sont interdits.

LES MAISONS A PANS DE BOIS :

- Les couvertures seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 30%.
- 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 nuancée et non « vieillies ». Les couvertures « mouchetées » sont interdites.
- 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 avants-toits et les couchis en frisette ou en contre-plaqué sont proscrits.
- Exclure la pose de gouttières pendantes et de descentes d'eau. Les eaux de pluie s'évacueront naturellement par les courants de tuiles, d'où l'importance de bien traiter les égoûts de toit et de réaliser les traitements des rues en fonction de cet impératif.
- 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.
- Les sablières et les encorbellements seront conservés et restaurés.
- Le plus souvent, les façades sont destinées à être enduites.
- Réaliser les enduits de façades au mortier de chaux naturelle (NHL, CL, anciennement XIIN 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.
- Exclure toute surépaisseur d'enduit. L'enduit fini arrivera à fleur du nu extérieur des sablières.
- Rétablir les encadrements de baies en bois.
- Mettre en œuvre les menuiseries bois derrière le cadre.
- Les menuiseries, volets et contrevents en PVC sont interdits.
- Les menuiseries neuves seront en bois à peindre, à deux vantaux ouvrants à la française, à 3 ou 4 carreaux par vantail de proportion verticale.
- 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

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

- 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.
- Les ouvrants articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical ainsi que les rideaux métalliques sont interdits.

