

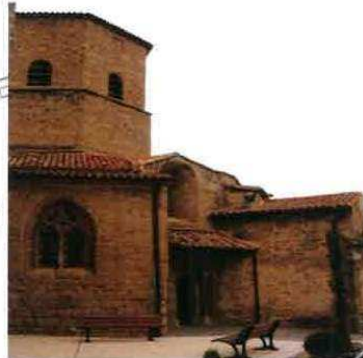
Département de l'Aude

**COMMUNE DE
RIEUX-MINERVOIS**

PENSER LA VILLE DE DEMAIN

AMENAGER ET GERER L'ESPACE RURAL

CONTRÔLE DE LEGALITE
24 OCT. 2011
DDE 11 - PREFET



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

4

Projet de PLU arrêté le :

Enquête publique :

Approbation le :

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme.

Et s'il y a lieu :

- 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
- 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, Uc, Ud, Ue1 et Ue2)
- des zones à urbaniser (AU, AUe et AUo)
- des zones naturelles (N, N11, N12, Nph et Nh)
- des zones agricoles (A)
- 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

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 :

- dans les zones délimitées par les servitudes AC1, AC2 et à l'intérieur du PPM
- dans l'ensemble des zones U du présent PLU

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.

Ces dispositions s'appliqueront systématiquement dans les zones ou secteurs suivants (cf annexes archéologiques):

- lieu dit Gary
- lieu dit Mengaud
- lieu dit St Eugène
- lieu dit St Julien
- lieu dit St Giniès
- lieu dit St Antoine
- Lieu dit Rec de Touzery
- Lieu dit Pech de Fabas
- Secteur de la Chapelle de Notre Dame du Bout du Pont
- secteur du château et ses abords
- secteur de l'église

Article 7) CLOTURES

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal. L'ouverture des portes et portails est interdite sur l'emprise d'une voie publique ou sur l'emprise du domaine public routier départemental.

Article 8) DEFINITIONS

Les définitions et modes de calcul figurant ci-dessous sont celles et ceux utilisés pour l'application de ce règlement.

Accès: ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures

Alignement: limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

Aménagement: travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

Annexe d'habitation: construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels, terrasses...

Bâtiment : construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

En sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains, terrasses...

Caravanes isolées: caravanes soumises à autorisation en application de l'article R111-40 du Code de l'Urbanisme.

Changement de destination: travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci.

Constructions ou installations liées à des activités agricoles: elles sont:

. soit directement liées aux activités agricoles de la zone (il s'agit alors de gîtes, campings à la ferme, coopératives, hangars de stockage, centres équestres, vente ou réparation de matériel agricole,...),

. soit indépendantes de l'activité agricole propre à la zone, auquel cas elles doivent avoir un lien direct avec l'agriculture (ce qui exclut notamment les activités ayant pour objet de conditionner ou de traiter des produits agricoles ayant déjà subi des transformations en dehors de ces installations).

Distance entre constructions: distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, arcs, poutres...

Emprise: projection verticale au sol de l'ensemble de la construction ou de ses annexes créant de la SHOB, à l'exclusion des éléments suivants: gouttières, avant toit

Ensemble ou groupement d'habitations: groupe d'au moins 2 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

Extension de construction: augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci.

Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante.

L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

Extension d'activité: le caractère de l'activité initiale doit être maintenu et ne doit pas changé ni créer une nouvelle activité.

Hauteur: en l'absence de précision, elle est calculée au faîtage du toit, à l'exclusion des cheminées et antennes.

Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public: sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique. Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratif.

Limites séparatives: limites de la propriété autres que celle avec les voies ou emprises publiques.

Niveau: les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres.

En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

Planté (plantation): aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses,...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

Propriété: ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Recul, retrait: il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières,...

Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...), le recul est calculé à partir du toit.

Reconstruction sur le site d'un bâtiment après démolition totale: elle concerne les ruines lorsqu'elles sont identifiables par la présence effective de murs permettant la reconstitution du volume et de la destination initiale de la construction. En conséquence, la présence des murs devra permettre de définir exactement à la fois la hauteur et l'emprise au sol de cette construction.

La reconstruction est réalisée dessus ou à proximité de cette emprise. La démolition doit avoir pour effet de faire disparaître totalement les éléments de la construction d'origine.

Réhabilitation des constructions existantes de caractère reconnu: elle concerne les constructions dont l'architecture mérite d'être sauvegardée, et dont l'état est en cours de dégradation par manque d'occupation.

Superficie de terrain: il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

Voie: en l'absence de précision, il s'agit des voies privées ou publiques existantes préalablement à l'autorisation. Les voies faisant partie du projet ne sont pas prises en compte.

Article 9) 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 10) 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 11) RAPPELS GENERAUX

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit d'une ligne d'au moins 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

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.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Tous les accès ou les demandes de rejet sur les diverses routes départementales devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du Conseil Général de l'Aude.

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 14 du règlement de la zone concernée.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

La zone Ua regroupe le centre ancien. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du bassin de l'Argent Double et reste soumise aux prescriptions contenues dans ce document. La zone Ua est inscrite dans le périmètre de protection modifié des monuments historiques est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

La zone Ub correspond à la périphérie immédiate du centre ancien. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du bassin de l'Argent Double et reste soumise aux prescriptions contenues dans ce document. La zone Ub est en partie inscrite dans le périmètre de protection modifié des monuments historiques. Les secteurs concernés sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

La zone Uc correspond aux extensions pavillonnaires desservies par le réseau d'assainissement collectif. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. La zone Uc est en partie inscrite dans le périmètre de protection modifié des monuments historiques. Les secteurs concernés sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

La zone Ud correspond à l'habitat individuel non ou peu desservi par l'assainissement collectif. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. La zone Ud est en partie inscrite dans le périmètre de protection modifié des monuments historiques. Les secteurs concernés sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

La zone Ue1 correspond à la zone d'activité. Cette zone est destinée à accueillir des activités. La zone Ue1 est en partie inscrite dans le périmètre de protection modifié des monuments historiques. Les secteurs concernés sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

La zone Ue2 correspond aux zones d'activité liées à l'usine d'embouteillage et à l'activité de distillerie présentes sur le territoire communal. Ces zones sont vouées à cette activité.

Article U1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : l'édification d'ouvrages est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France à l'intérieur du périmètre de protection modifié.

Zone Ua et Ub non inscrite dans le périmètre du PPRI, Uc, Ud :

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 constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
- les carrières,
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Zone Ue1 :

Sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation, à l'exclusion de celles nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements
- les constructions à usage agricole
- les parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières

Zone Ue2 :

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation de l'usine d'embouteillage, de la distillerie, de l'usine de stockage et de traitement et des constructions à usage d'habitation nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage de ces établissements.

Article U2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions autorisées en zone Ua et Ub à l'article U1 qui sont incluse dans le périmètre du PPRI sont soumises aux dispositions particulières contenues dans la partie réglementaire de ce document.

Article U3) CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Les constructions doivent permettre des conditions d'accès suffisantes pour le reste de la zone.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

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.

Aucun accès nouveau direct ne sera permis sur la RD11 et sa déviation.

Article U4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Zone Ua, Ub, Uc, Ue1 et Ue2 :

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

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. En cas d'impossibilité technique de raccordement, un assainissement non collectif pourra être autorisé dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Zone Ud :

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

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

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.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Si c'est le cas, l'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Article U5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Zone Ua, Ub, Uc, Ue1 et Ue2 :

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.

Article U6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone Ua et Ub :

Toute construction nouvelle devra être implantée soit à l'alignement des voies, soit à l'alignement défini par le front bâti existant.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ou en raison de la topographie ou de la nature du sol.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments existants et les annexes d'habitations comme définies à l'article 8 des dispositions générales.

En zone Uc, Ud, Ue1 et Ue2 :

En l'absence de prescriptions particulières inscrites au plan, les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 10 mètres de l'axe des routes départementales
- 5 mètres de la limite d'emprise des voies communales, chemins ruraux ou des autres voies

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments existants et les annexes d'habitations comme définies à l'article 8 des dispositions générales.

Article U7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

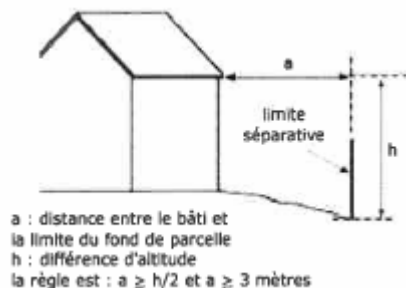
En zone Ua et Ub :

Dans une bande de 17m comptés à partir de l'alignement ou du retrait évoqué à l'article U6, toute construction doit être implantée sur toute sa hauteur d'une limite latérale à l'autre. Lorsque la largeur de l'unité foncière est importante, il est admis que toute construction nouvelle peut être implantée sur une des limites latérales à condition que l'espace non constructible ait une largeur sur rue au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. L'espace alors non bâti devra obligatoirement être clôturé avec un mur maçonné.

Au-delà de la bande de 17 mètres évoquée ci-dessus, 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.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes implantées avec un recul moindre, le recul existant pourra être conservé.

En zone Uc, Ud, Ue1 et Ue2 :



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 U8) 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 U9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

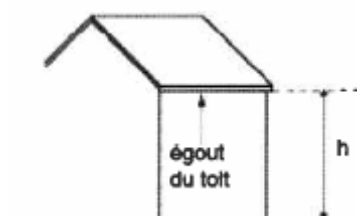
Article U10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En zone Ua et Ub :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder la hauteur moyenne du bâti environnant et reste soumise, dans les secteurs des zones Ua et Ub inscrits dans le périmètre modifié des monuments historiques, à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

En zone Uc et Ud



La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article

condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

Zone Ue1 et Ue2 :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 10 mètres à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

Article U11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

En zone Ua et Ub :

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.

Les secteurs des zones Ua et Ub inscrits dans le périmètre modifié des monuments historiques restent soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

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

2 - Dispositions particulières :

Toitures :

Constructions neuves :

- Les toitures seront à deux pentes à minima
- Les terrasses encaissées sont interdites.
- Les loggias sont autorisées
- Les ouvertures de toit sont autorisées à condition d'être encastrées
- 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 arriveront à l'extrémité du débord du toit (légère saillie de 5 cm). Surélever la première tuile de couvert par une demie tuile posée par-dessus. Les tuiles de courant seront débordantes de 20 cm.
- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux et des descentes en cuivre ou en zinc, les dauphins étant en fonte.
- Les antennes paraboliques sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

- Les panneaux solaires devront être intégrés dans la construction dès la conception architecturale du bâtiment. Les panneaux solaires sur le toit et en covisibilité avec les monuments historiques sont exclus.

Rénovation :

- les toitures seront refaites à l'identique ou selon le règlement applicable pour les constructions neuves en respectant les principes ci-dessous.
- Les tuiles neuves seront d'aspect vieilli.
- Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises seront à, au moins, deux rangs de tuiles.
- Les tuiles de couvert arriveront à l'extrémité du débord du toit (légère saillie de 5 cm). Surélever la première tuile de couvert par une demie tuile posée par-dessus.
- Les tuiles de courant seront débordantes de 20 cm.
- Les débords en chevrons saillant seront conservés, non diminués, et éventuellement restitués dans leur longueur d'origine.
- Les saillants en bois seront constitués de chevrons portant tuiles.
- Les bardages des avants toits et les couchis en frisette, en contre-plaqué ou d'aspect PVC sont proscrits.
- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux et des descentes d'aspect cuivre ou zinc, les dauphins étant en aspect fonte.
- Les antennes paraboliques sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

Murs et parements :

Constructions neuves :

Pour les constructions nouvelles, on utilisera un enduit mono couche brut, gratté ou taloche ou un enduit traditionnel à la chaux ou de la brique foraine ou des galets. Les bardages métalliques ou les façades bois non recouvertes sont interdites.

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 etc) sera maintenu en place et restauré.
- Les décors manquants seront remplacés ou complétés, ils seront profilés selon les profils anciens.
- Les baies anciennes seront maintenues et, le cas échéant, rétablies et restituées dans les proportions et formes initiales y compris pour leur subdivisions, 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.
 - Les enduits de façades seront réalisés au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux non calibrés, finition talochée fine (ni ciment blanc, ni tyrolien), dans le respect des teintes et de la granulométrie des plus vieux enduits traditionnels.
 - Un badigeon de chaux grasse, à deux couches croisées minimum, la primaire blanche et la secondaire teintée, sera réalisé.
 - La teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes vives sont interdites.

Balcons et Ferronneries:

Rénovation :

- Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, grilles) seront maintenues et restaurées à l'appréciation de l'architecte des bâtiments de France.

Les menuiseries :

Rénovation :

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de portes, contrevents, châssis, ouvrants des fenêtres, devantures de magasins...) et leur serrurerie de qualité seront maintenues et restaurées. A défaut, elles pourront être restituées à l'identique après accord de l'architecte des bâtiments de France.
- Les contrevents de qualité des édifices anciens seront restaurés, remplacés ou complétés conformément aux modèles d'origine
- Les ouvrants articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical ainsi que les rideaux métalliques sont interdits sauf dans le cas des commerces.

Constructions neuves :

- Les menuiseries nouvelles auront un aspect bois massif. Peuvent être admises les menuiseries acier, PVC ou aluminium laqué après avis de l'architecte des bâtiments de France à condition qu'elles ne soient pas blanches ou d'une teinte vive.
- Les menuiseries neuves seront à deux vantaux ouvrants à la française. Elles doivent être disposées en retrait de 20 cm par rapport au nu extérieur du mur, sans appui saillant.

Les clôtures:

- Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.
- Les clôtures nouvelles donnant sur les voies et espaces publics seront en maçonnerie de pierre appareillée ou en maçonnerie enduite de mortier à la chaux naturelles. Elles seront couronnées par les 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 de 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 1,5 m.

Les 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. Un accès direct aux étages depuis l'espace public devra être conservé.
- 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.
- Le placage de briques ou carreaux vernissés, marbres, ardoise, plaques plastiques ainsi que les peintures d'imitation du bois ou de la pierre sont interdits.
- Les menuiseries seront en aspect 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 les jambages. Elles seront de couleur unie.
- Les devantures plaquées peuvent être autorisées. Elles seront en bois peint, laqué et leur saillie sera de 16 cm au niveau du sol jusqu'à l'allège, 10 cm au dessus et pourra atteindre 40 cm à l'entablement. Les stores métalliques et les bannes seront intérieurs ou repliables dans le coffre de l'entablement.
- La pose des enseignes ne détruira, ni ne masquera les sculptures et ornements de façades.
- Aucune enseigne ne sera posée sur les balcons ou valets.
- La longueur n'excédera pas celle de la baie commerciale.

En zone Uc et Ud :

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.

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

2 - Dispositions particulières :

Toitures :

- La toiture sera à deux pentes minimum
- La pente de toit sera comprise entre 30 et 35%.
- Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 50% des surfaces couvertes
- Les toitures seront recouvertes de matériaux ondulés de terre cuites de teinte rouge, vieillie ou flammée
- Les panneaux solaires ainsi que les tuiles photovoltaïques sont autorisés.
- Les chiens assis sont interdits.
- Les teintes autorisées pour les descentes de toit sont le gris, le blanc, le rouge ou le beige

Ouvertures :

Les teintes autorisées pour les menuiseries sont à choisir parmi la palette de teintes annexée au présent règlement.

Dans le cas où les volets sont des volets roulants, les encadrements sont obligatoires. Ils seront alors réalisés en brique, pierres, pierres de taille, bois, surépaisseur d'enduit, ou simplement peints.

Façades :

Pour les constructions nouvelles, on utilisera un enduit mono couche brut, gratté ou taloché ou un enduit traditionnel à la chaux ou de la brique foraine ou des galets. Les bardages métalliques ou les façades bois non recouvertes sont aussi autorisés.

Clôtures :

Les clôtures sont obligatoires. Elles seront obligatoirement composées d'un mur plein de 1.50m maximum ou d'un bahut de 40cm minimum surmonté d'un grillage ou de barreaudage ou de lames ou de panneaux.

Annexes:

Les annexes et clôtures bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Cas particuliers :

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. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Zone Ue1 et Ue2 :

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.

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 matériaux de couvertures en fibrociment sauf ceux qui sont teintés de couleur rouge, façon tuile de terre cuite
- les toitures d'aspect bardage métallique

Article U12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

En zone Ua et Ub :

Non réglementé

En zone Uc, Ud, Ue1 et Ue2 :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Emplacements à prévoir:

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

- 1 place par tranche entamée de 50m² de SHON.

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

- . 1 place par logement de moins de 60 m² de S.H.O.N.
- . 2 places par logement de 60 à 120 m² de S.H.O.N.
- . 3 places par logement de plus de 120 m² de S.H.O.N.

Bureau:

- . 60 % de la surface de planchers

Commerce:

- . 60 % de la surface de vente

Hôtels et restaurants:

- . 8 places par 10 chambres
- . 2 places par 10 m² de salle de restaurant

Salles de spectacles et de réunion:

- . 1 place de stationnement pour 5 places

Ateliers artisanaux:

- . 1 place par 100 m² de planchers

Etablissements d'enseignement:

- . 1 place par classe du 1er degré
- . 2 places par classe du 2ème degré

- . 1 m² de stationnement réservé aux deux roues par 10 m² de classe
- Etablissements hospitaliers:
- . 1 place par 2 lits

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article U13) ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

En zone Ua et Ub :

Non réglementé

En zone Uc, Ud, Ue1 et Ue2 :

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 20% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige doit être planté pour 200m² de terrain.

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

Article U14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.60 dans les zones Uc, Ud, Ue1 et Ue2.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

Cette zone est constituée d'espaces naturels réservés pour l'urbanisation nature.

Elle comporte :

- Une zone AU ouverte 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 et des schémas de désenclavement inscrits dans le présent PLU.
- Une zone AUe ouverte aux activités
- Une zone AUo destinée à recevoir à terme des habitations, commerces ou services. Définies à COS nul, cette zone ne doit être ouverte que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Article AU 1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Zone AU :

Sont interdit :

- les constructions à usage d'entrepôts
- les constructions à usage agricole
- les constructions et les installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage,
- les terrains de camping ou de caravanage
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction, terrains de sports motorisés
- les carrières
- les parcs résidentiels de loisirs
- les caravanes isolées

Zone AUe :

Sont interdit :

- les constructions à usage d'habitation, à l'exclusion de celles nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements
- les constructions à usage agricole
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs d'attraction, terrains de sports motorisés
- les carrières
- les parcs résidentiels de loisirs
- les caravanes isolées

Zone AUo :

A l'exclusion des aménagements et des extensions des unités d'habitation existantes et des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

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

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteur est conditionnée au respect des préconisations de l'orientation d'aménagement (pièce 2.2 du dossier de PLU).

Article AU3) CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Zone AU :

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.

L'accessibilité des handicapés physiques 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.

Aucun accès direct nouveau ne pourra être réalisé sur la RD 11.

Zone AUe :

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.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Les accès directs sur la RD11 sont interdits.

Zone AUo :

Non réglementé

Article AU4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Zone AU et AUe :

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

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. La réalisation en souterrain est obligatoire.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Zone AUo :

Non réglementé

Article AU5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Zone AU et AUe :

En l'absence de prescriptions particulières inscrites au plan, les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 10 mètres de l'axe des routes départementales
- 5 mètres de la limite d'emprise des voies communales, chemins ruraux ou des autres voies

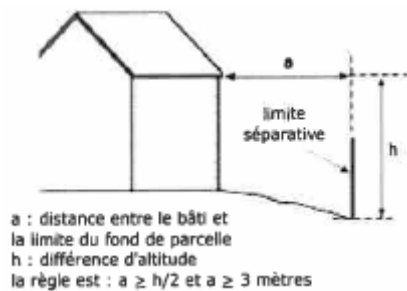
Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments existants et les annexes d'habitations comme définies à l'article 8 des dispositions générales

Zone AUo :

Non réglementé

Article AU7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Zone AU :



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.

Zone AUe :

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.

Zone AUo :

Non réglementé

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

Zone AU :

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

Zone AUe :

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 5 mètres minimum les unes des autres.

Zone AUo :

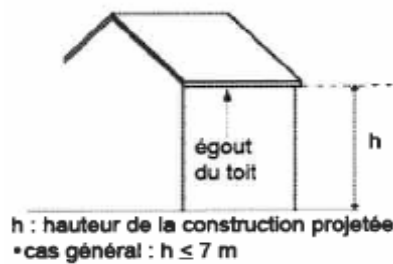
Non réglementé

Article AU9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AU 10) HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Zone AU :



La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

Zone AUe :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 10 mètres à l'égout du toit.

Zone AUo :

Non réglementé

Article AU11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Zone AU :

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.

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

2 - Dispositions particulières :

Toitures :

- La toiture sera à deux pentes minimum
- La pente de toit sera comprise entre 30 et 35%.

- Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 50% des surfaces couvertes
- Les toitures seront recouvertes de tuiles courbes de teinte rouge, vieillie ou flammée
- Les panneaux solaires ainsi que les tuiles photovoltaïques sont autorisés.
- Les chiens assis sont interdits.
- Pour les descentes de toit, les teintes autorisées sont le gris, le blanc, le rouge ou le beige

Ouvertures :

Les teintes autorisées pour les menuiseries sont à choisir parmi la palette de teintes annexée au présent règlement.

Dans le cas où les volets sont des volets roulants, les encadrements sont obligatoires. Ils seront alors réalisés en brique, pierres, pierres de taille, bois, surépaisseur d'enduit, ou simplement peints.

Façades :

Pour les constructions nouvelles, on utilisera un enduit mono couche brut, gratté ou taloché ou un enduit traditionnel à la chaux ou de la brique foraine ou des galets. Les bardages métalliques ou les façades bois non recouvertes sont aussi autorisés.

Clôtures :

Les clôtures sont obligatoires. Elles seront obligatoirement composées d'un mur plein de 1.50m maximum ou d'un bahut de 40cm minimum surmonté d'un grillage ou de barreaudages ou de lames ou de panneaux.

Annexes :

Les annexes et clôtures bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Cas particuliers :

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. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Zone AUe :

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.

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 matériaux de couvertures en fibrociment sauf ceux qui sont teintés de couleur rouge, façon tuile de terre cuite
- Les toitures en bardage d'aspect métallique

Zone AUo :

Non réglementé

Article AU 12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Zone AU et AUe :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Emplacements à prévoir:

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

- 1 place par tranche entamée de 50m² de SHON.

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

- . 1 place par logement de moins de 60 m² de S.H.O.N.
- . 2 places par logement de 60 à 120 m² de S.H.O.N.
- . 3 places par logement de plus de 120 m² de S.H.O.N.

Bureau:

- . 60 % de la surface de planchers

Commerce:

- . 60 % de la surface de vente

Hôtels et restaurants:

- . 8 places par 10 chambres
- . 2 places par 10 m² de salle de restaurant

Salles de spectacles et de réunion:

- . 1 place de stationnement pour 5 places

Ateliers artisanaux:

- . 1 place par 100 m² de planchers

Etablissements d'enseignement:

- . 1 place par classe du 1er degré
- . 2 places par classe du 2ème degré
- . 1 m² de stationnement réservé aux deux roues par 10 m² de classe

Etablissements hospitaliers:

- . 1 place par 2 lits

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

Zone AUo :

Non réglementé

Article AU 13) OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES. D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS. ET DE PLANTATIONS

Zone AU et AUe :

Au moins 20 % des espaces libres devront être laissés en surface en herbe.

1 arbre de haute tige devra être planté pour 4 stationnements.

1 arbre de haute tige devra être planté pour 100m² de superficie.

Zone AUo :

Non réglementé

Article AU 14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Zone AU :

Le COS est fixé à 0.60

Zone AUe :

Non réglementé

Zone AUo :

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La zone A est une zone à vocation agricole. Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du bassin de l'Argent Double et reste soumise aux prescriptions contenues dans ce document.

Article A1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

En zone A :

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ainsi que du changement de destination en habitation des bâtiments identifiés sur les documents graphiques, toutes les occupations du sol sont interdites.

Dans les secteurs compris dans le périmètre du PPRI, les occupations et utilisations du sol sont soumises à prescriptions particulières et listées à l'article A2.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A incluse dans le périmètre du PPRI sous réserve de la prise en compte des dispositions contenues dans la partie réglementaire du PPRI.

Article A3) 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.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite même en cas de division d'une unité foncière.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Article A4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe. 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 charge du pétitionnaire.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Si c'est le cas, l'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

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.

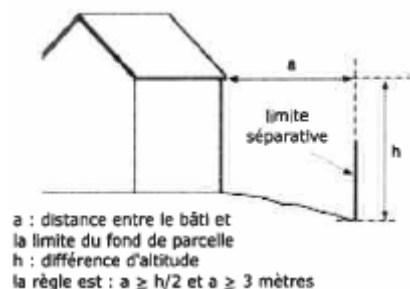
Article A6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 20 mètres de l'axe des routes départementales
- 10 mètres de l'axe des voies communales ou chemins ruraux

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

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 3 mètres.

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 100 mètres de toute zone U ou AU à destination d'habitat. Cette prescription ne s'applique pas à l'extension des bâtiments existants.

Les constructions seront implantées à au moins 8 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.

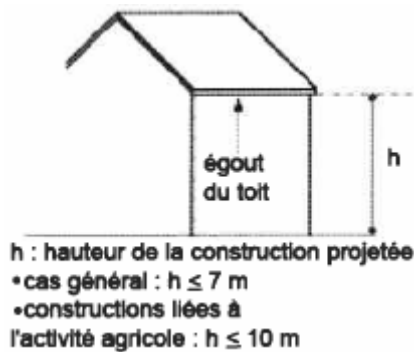
Article A8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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



La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions liées à l'activité agricole.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc. Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

Article A11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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).

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

Les clôtures, si elles existent, seront composées de haies végétales ou seront bâties. Si elles sont bâties, elles seront composées d'un mur de soubassement de 0.40m minimum surmonté d'un grillage ajouré sans que le tout ne puisse mesurer plus de 1.50m.

Article A12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules est assuré à l'intérieur de la parcelle avec un minimum d'une place par tranche entamée de 50m² de SHON.

Article A13) ESPACES BOISES CLASSES - ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

Article A14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

modifié 10/07/13

Règlement du PLU modifié

La zone N est la zone naturelle de la commune à protéger de toute urbanisation en raison de la qualité de ses paysages et de son environnement. Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du bassin de l'Argent Double et reste soumise aux prescriptions contenues dans ce document.

Elle comporte des zones Nh correspondant à l'habitat diffus en zone naturelle et agricole sur lesquels les annexes d'habitations pourront être édifiées au sens défini à l'article 8 des dispositions générales.

Elle comporte une zone Nil correspondant à une zone naturelle de loisirs.

Elle comporte une zone N12 correspondant à une zone naturelle d'équipements sportifs.

Elle comporte une zone Nph correspondant à la zone naturelle destinée à recevoir des équipements photovoltaïques.

Article N1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone N :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière sont seules autorisées en zone N.

Dans les secteurs compris dans le périmètre du PPRI, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions particulières contenues dans la partie réglementaire de ce document.

En zone Nh :

Toutes les constructions sont interdites en zone Nh à l'exclusion des constructions suivantes:

- l'extension des constructions existantes
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public
- les bâtiments permettant l'extension des activités existantes
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
- Les annexes d'habitations existantes telles que définies à l'article 8 des dispositions générales
- Le changement de destination des bâtiments en habitation
- 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

Dans les secteurs compris dans le périmètre du PPRI, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions particulières contenues dans la partie réglementaire de ce document.

En zone NI1 :

Toutes les constructions sont interdites en zone N1 à l'exclusion des constructions et installations nécessaires à l'activité de ball trap et de tir à balle et aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone N12 :

Toutes les constructions sont interdites à l'exception des équipements et installations nécessaires aux activités sportives et des constructions à usage d'habitation nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage de ces équipements.

En zone Nph :

Toutes les constructions sont interdites en zone Nph à l'exclusion des constructions et installations nécessaires à l'activité photovoltaïque et aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions et installations autorisées à l'article NI qui sont incluses dans le périmètre du PPRI devront respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire du 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.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite même en cas de division d'une unité foncière.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Article N4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe. 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 charge du pétitionnaire.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la

réglementation en vigueur, sera exigé. Si c'est le cas, l'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Article N5) 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.

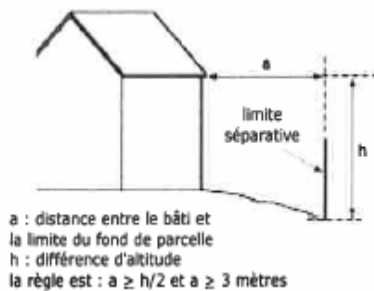
Article N6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 20 mètres de l'axe des routes départementales
- 10 mètres de l'axe des voies communales ou chemins ruraux

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Article N7) 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 limite le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la h différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres de l'axe des ruisseaux et des cours d'eau. Les installations ou constructions de pompages des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

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 unes des autres.

Article N9) EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article N10 Hauteur des constructions

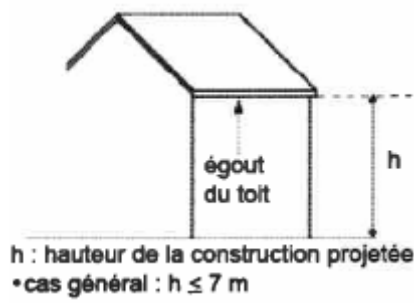
La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions liées à l'activité agricole.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

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).

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

En zone Nh incluse dans le périmètre du plan de prévention des risques, les clôtures devront, si elles existent, être composées de haies végétales et être transparente hydrauliquement. Si elles sont bâties, elles seront composées d'un mur de soubassement de 0.40m minimum surmonté d'un grillage ajouré sans que le tout ne puisse mesurer plus de 1.50m.

En zone N et Nh, les clôtures, si elles existent, devront être réalisées comme décrit ci-dessous :

Les clôtures seront composées de haies végétales ou seront bâties. Si elles sont bâties, elles seront composées d'un mur de soubassement de 0.40m minimum surmonté d'un grillage ajouré sans que le tout ne puisse mesurer plus de 1.50m.

Article N12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Emplacements à prévoir :

Construction à usage d'habitation individuelle (garage ou place de parking): 1 place par tranche entamée de 50m² de SHON.

**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

PALETTE DES TEINTES FACADES

Enduits prêts à l'emploi



T beige clair



T beige



T jaune



T ocre orangé



T rouge brique



T grège



T terre



T paille



T ocre rose



T rouge foncé

Enduits à la chaux



sable roux 1



sable roux 2



sable jaune



sable rose et jaune



sable gris et jaune

Badigeons à la chaux



ocre clair



ocre roux



ocre jaune



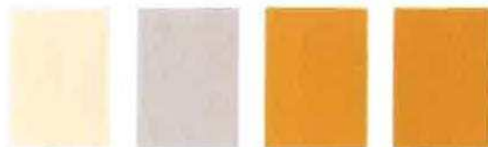
ocre orangé



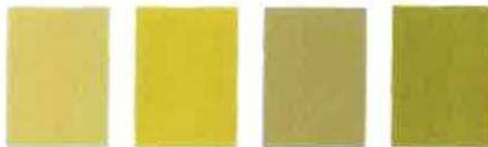
ocre rouge

PALETTE DES TEINTES MENUISERIES

Gamme des ocres jaunes



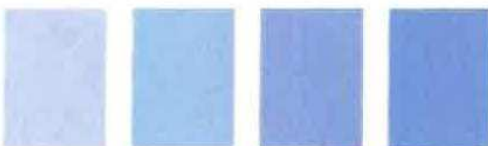
Gamme des verts jaunes



Gamme des verts



Gamme des bleus



Gamme des gris et rouges

