

# PLU

## PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE COLOMBIES

### Modification de droit commun n°1



#### ELABORATION P.L.U.

**Approuvé le :**

25 février 2010

#### Modifications - Révisions allégées - Mises à jour

Modification simplifiée n°1 approuvée le 07 mai 2014

Modification de droit commun n°1 approuvée le 04 juillet 2024

#### VISA

Date : 08 juillet 2024

La Présidente,  
CLEMENT Karine

# Règlement

# 5.1



# SOMMAIRE

## **TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

- \* Chapitre 1 - Zone Ua
- \* Chapitre 2 - Zone Ub
- \* Chapitre 3 - Zone Uh
- \* Chapitre 4 - Zone Us
- \* Chapitre 5 – Zone Ux

## **TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

- \* Chapitre 1 - Zone 1AU

## **TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

- \* Chapitre 1 - Zone A
- \* Chapitre 1 - Zone As
- \* Chapitre 2 - Zone N
- \* Chapitre 3 - Zone Nca
- \* Chapitre 4 - Zone Ncd

## **TITRE 4 – ANNEXE INFORMATIVE**

# TITRE 1 -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# - CHAPITRE I -

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

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

<b>Ua 1</b>
-------------

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole ou forestier,
- L'exploitation du sol et du sous sol,

<b>Ua 2</b>
-------------

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- L'hébergement hôtelier à condition qu'il ne s'agisse pas de campings et caravanings, de parcs résidentiels de loisirs y compris ceux composés d'habitations légères de loisir (groupés ou isolés), d'aires de camping car ou de garages collectifs de caravanes.
- Les constructions à usage artisanal et commercial à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des lieux habités.

SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL
--

<b>Ua 3</b>
-------------

**ACCES ET VOIRIE**

### 1 - Accès :

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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. De plus, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. De même l'opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## 2 - Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Ua 4

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **Principe général :**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

#### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable, s'il existe.

#### **2 - Assainissement :**

##### **2.1 - Eaux usées :**

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Conformément à l'annexe sanitaire définissant le zonage d'assainissement :

- toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement ;

L'évacuation des eaux usées, domestique ou non dans le réseau, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

##### **2.2 - Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant s'il existe.

Les versants des toitures construites à l'alignement, et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec la commune, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **3. Electricité Téléphone**

Toutes solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront recherchées.

Ua 5

### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

**Ua 6****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement sauf :

- si le projet de construction jouxte une construction existante qui serait en retrait, la construction à édifier pourra alors s'aligner sur celle qui est en retrait dans la mesure où cela ne portera pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment),
- si le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou bien en cas d'opérations groupées de l'habitat, des constructions en retrait pourront être autorisées.
- s'il s'agit d'aménagements d'extensions ou d'annexes à l'arrière du bâtiment principal, un retrait par rapport à l'alignement pourra être autorisé.

D'autres implantations pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

**Ua 7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres ( $L \geq H/2$  et  $>3m$ ).

Les extensions peuvent être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment principal.

D'autres implantations pourront être autorisées pour les bâtiments, extensions et ouvrages techniques d'intérêt public.

**Ua 8****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLU (exemple : Ua et A), les annexes et extensions aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées quelle que soit la zone et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

**Ua 9****EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

**Ua 10****HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel avant travaux au point le plus haut de la construction toutes superstructures comprises (la règle de hauteur ne s'applique pas aux éléments techniques, antennes, cheminées, dispositifs de ventilation ...).

La hauteur au faitage des toitures de toute construction doit être au plus égale à la hauteur moyenne des constructions voisines. Les faitages doivent s'inscrire dans l'enveloppe générale des toitures de la zone.

Les extensions pourront se faire à la même hauteur que celle du bâtiment principal préexistant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoir, tours hertziennes, pylônes, etc..).

**Ua 11****ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent respecter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale pourra être pris en considération s'il sort du cadre défini ci-après. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant son intégration dans le site.

Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées, sont autorisés sous condition d'être intégrés qualitativement au volume général des bâtiments (toiture, façade...) ou sur ses prolongements (mur de soutènement...) ; ou sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Elles respecteront les principes suivants sauf s'il s'agit de bâtiments à caractère ou d'intérêt public qui peuvent présenter une architecture différente des bâtiments traditionnels de manière à les distinguer.

Elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.

Toute architecture typique d'une autre région est interdite. D'une manière générale, on s'inspirera de l'architecture traditionnelle locale: une volumétrie simple mais évolutive.

Les matériaux de constructions seront préférentiellement locaux et utilisés de manières traditionnelles.

Les constructions doivent se conformer aux prescriptions ci-dessous :

### **1 - Toitures :**

Le matériau de couverture des bâtiments sera l'ardoise, la lauze; ou un matériau de teinte similaire.

Dans le cas de restauration, d'extension ou d'annexes, la pente et le matériau d'origine pourront être conservés.

Les matériaux nécessaires aux installations de type énergies renouvelables pourront être utilisés.

Les toitures terrasses ne peuvent être que partielles.

L'utilisation de bardeaux de bois en toiture est autorisée.

### **2 - Façades :**

Dans le cas de murs maçonnés, ceux-ci seront :

- soit appareillés en pierres de pays
- soit enduits. Dans ce cas, seules les teintes locales seront autorisées.

Plus généralement, la couleur de finition des façades devra s'intégrer parfaitement à l'architecture et au paysage environnant, en privilégiant des teintes locales (cf. annexe informative : Guide façade).

L'utilisation de matériaux durables, biosourcés et locaux, tels que le bois, est préconisée.

### **3 - Matériaux :**

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

Pour les bâtiments artisanaux ou commerciaux, en bardages seront de teinte mâte ou en bois permettant une meilleure intégration au paysage.

### **4 - Clôtures :**

Pour la réalisation de nouvelles clôtures, ces dernières doivent être de forme simple et homogène.

Les clôtures font partie d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues en harmonie avec les bâtiments d'habitation et autres constructions (teintes locales, etc.).

Les clôtures pourront être composées d'une partie pleine, dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 1.6m et dont la couleur de finition devra s'intégrer parfaitement à l'architecture et au paysage environnant, en privilégiant des teintes locales.

Sur rue, les clôtures devront obligatoirement être composées d'une partie pleine, dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 1.6m et dont la couleur de finition devra s'intégrer parfaitement à l'architecture et au paysage environnant, en privilégiant des teintes locales.

Dans le cas de clôtures principalement composées d'un grillage, celui-ci sera, de préférence, doublé par une haie mixte, composée d'essences locales.

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité au droit des accès, carrefours, etc.

Les murs et portails anciens constituent un élément fort du paysage bâti. Ils doivent être conservés et restaurés.

#### 5- **Constructions annexes**

Les annexes et locaux accessoires devront être le complément naturel du bâti principal, elles seront réalisées avec les matériaux et un choix coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

Concernant les annexes, les toitures monopente et les toitures terrasses sont autorisées.

**Ua 12**

#### **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum d'une place par logement pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les autres constructions (commerces, ...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

**Ua 13**

#### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes devront être conservées, ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Dans le cadre de nouvelles plantations ou haies, les essences locales seront privilégiées.

Les haies, plantations et / ou aménagements paysagers en limites du domaine public ne devront pas restreindre les conditions de visibilité au droit des carrefours et des accès sur voirie départementale.

### SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

**Ua 14**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

Ua 15

**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

Ua 16

**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

## - CHAPITRE II -

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

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

##### Ub 1

##### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole ou forestier,
- L'exploitation du sol et du sous sol.

##### Ub 2

##### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage artisanal et commercial à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les constructions à usage hôtelier à condition qu'il ne s'agisse pas de campings et caravanings, d'un parc résidentiel de loisirs y compris ceux composés d'habitations légères de loisir (groupés ou isolés), d'une aire de camping car ou de garages collectifs de caravanes.

#### SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

##### Ub 3

##### ACCES ET VOIRIE

##### 1 - Accès :

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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. De plus, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. De même l'opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

##### 2 - Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.  
Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**Ub 4**

#### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Principe général :**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

##### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe.

##### **2 - Assainissement :**

###### **2.1 - Eaux usées :**

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Conformément à l'annexe sanitaire définissant le zonage d'assainissement :

- toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe ;

L'évacuation des eaux usées, domestique ou non dans le réseau, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

###### **2.2 - Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant s'il existe.

Les versants des toitures construites à l'alignement, et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec la commune, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

##### **3. Electricité Téléphone**

Toutes solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront recherchées.

**Ub 5**

#### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**Ub 6****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans les parties urbanisées, Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à un retrait minimum de 3m par rapport à l'alignement.

En dehors des parties urbanisées, les constructions devront se situer à un retrait minimum de :

- 15m de l'axe des routes départementales
- 3 m par rapport à l'alignement des autres voies.

**D'autres implantations pourront être autorisées :**

Ces distances sont des minimums. Des implantations autres peuvent être imposées lorsque les conditions de sécurité l'exigent ou pour des raisons d'ordre urbanistique et paysager.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celle définie ci-dessus sans toutefois être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans le carrefour notamment). Ceci est également valable pour un projet de construction jouxtant une construction existante.

D'autres implantations pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Ub 7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres ( $L \geq H/2$  et  $>3m$ ).

Les extensions peuvent être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment principal.

D'autres implantations pourront être autorisées pour les bâtiments, extensions et ouvrages techniques d'intérêt public.

**Ub 8****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLU (exemple : Ua et A), les annexes et extensions aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées quelle que soit la zone et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

**Ub 9****EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

**Ub 10****HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel avant travaux au point le plus haut de la construction toutes superstructures comprises (la règle de hauteur ne s'applique pas aux éléments techniques, antennes, cheminées, dispositifs de ventilation ...).

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.  
Dans le cas de bâtiments d'activités, cette hauteur ne dépassera pas 10 m au faîtage.

S'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée. Toutefois, le projet devra tenir compte de l'intégration dans le quartier et dans le paysage

Dans tous les cas, l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure à celle imposée, pourra se faire au niveau de l'existant.

La reconstruction à l'identique est autorisée.

**Ub 11****ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent respecter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale pourra être pris en considération s'il sort du cadre défini ci-après. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant son intégration dans le site.

Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées, sont autorisés sous condition d'être intégrés qualitativement au volume général des bâtiments (toiture, façade...) ou sur ses prolongements (mur de soutènement...); ou sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Elles respecteront les principes suivants sauf s'il s'agit de bâtiments à caractère ou d'intérêt public qui peuvent présenter une architecture différente des bâtiments traditionnels de manière à les distinguer.

Elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.

Toute architecture typique d'une autre région est interdite. D'une manière générale, on s'inspirera de l'architecture traditionnelle locale: une volumétrie simple mais évolutive.  
Les matériaux de constructions seront préférentiellement locaux et utilisés de manières traditionnelles.

Les constructions doivent se conformer aux prescriptions ci-dessous :

**1 - Toitures :**

Le matériau de couverture des bâtiments sera l'ardoise, la lauze; ou un matériau de teinte similaire.

Dans le cas de restauration, d'extension ou d'annexes, la pente et le matériau d'origine pourront être conservés.

Les matériaux nécessaires aux installations de type énergies renouvelables pourront être utilisés.

L'utilisation de bardeaux de bois en toiture est autorisée.

## **2 - Façades :**

Dans le cas de murs maçonnés, ceux-ci seront :

- soit appareillés en pierres de pays
- soit enduits. Dans ce cas, seules les teintes locales seront autorisées.

Plus généralement, la couleur de finition des façades devra s'intégrer parfaitement à l'architecture et au paysage environnant, en privilégiant des teintes locales.

L'utilisation de matériaux durables, biosourcés et locaux, tels que le bois, est préconisée.

## **3 - Matériaux :**

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

Pour les bâtiments artisanaux ou commerciaux, en bardages seront de teinte mâte ou en bois permettant une meilleure intégration au paysage.

## **4 - Clôtures :**

Pour la réalisation de nouvelles clôtures, ces dernières doivent être de forme simple et homogène.

Les clôtures font partie d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues en harmonie avec les bâtiments d'habitation et autres constructions (teintes locales, etc.).

Les clôtures pourront être composées d'une partie pleine, dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 1.6m et dont la couleur de finition devra s'intégrer parfaitement à l'architecture et au paysage environnant, en privilégiant des teintes locales.

Sur rue, les clôtures devront obligatoirement être composées d'une partie pleine, dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 1.6m et dont la couleur de finition devra s'intégrer parfaitement à l'architecture et au paysage environnant, en privilégiant des teintes locales.

Dans le cas de clôtures principalement composées d'un grillage, celui-ci sera, de préférence, doublé par une haie mixte, composée d'essences locales.

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité au droit des accès, carrefours, etc.

Les murs et portails anciens constituent un élément fort du paysage bâti. Ils doivent être conservés et restaurés.

## **5 - Constructions annexes**

Les annexes et locaux accessoires devront être le complément naturel du bâti principal, elles seront réalisées avec les matériaux et un choix coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

**Ub 12**

**STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum d'une place par logement pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les autres constructions (commerces, ...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

**Ub 13**

**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes devront être conservées, ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Dans le cadre de nouvelles plantations ou haies, les essences locales seront privilégiées.

Les haies, plantations et / ou aménagements paysagers en limites du domaine public ne devront pas restreindre les conditions de visibilité au droit des carrefours et des accès sur voirie départementale.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

**Ub 14**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**Ub 15**

**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**Ub 16**

**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

## - CHAPITRE III -

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh

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

##### Uh 1

##### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage forestier,
- L'exploitation du sol et du sous sol.

##### Uh 2

##### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage artisanal, commercial à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les constructions à usage hôtelier à condition qu'il ne s'agisse pas de campings et caravanings, d'un parc résidentiel de loisirs y compris ceux composés d'habitations légères de loisir (groupés ou isolés), d'une aire de camping car ou de garages collectifs de caravanes.

##### Uh 3

##### ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès :

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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. De plus, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. De même l'opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 2 - Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**Uh 4**

## **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Principe général :**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Conformément à l'annexe sanitaire définissant le zonage d'assainissement :

- toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe ;
- en l'absence de réseau public, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées, domestique ou non dans le réseau, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **2.2 - Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant s'il existe.

Les versants des toitures construites à l'alignement, et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec la commune, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3. Electricité Téléphone :**

Toutes solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront recherchées.

Uh 5

### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de l'annexe sanitaire.

Uh 6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les parties urbanisées, Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à un retrait minimum de 3m par rapport à l'alignement.

En dehors des parties urbanisées, les constructions devront se situer à un retrait minimum de :

- 15m de l'axe des routes départementales
- 3 m par rapport à l'alignement des autres voies.

#### **D'autres implantations pourront être autorisées :**

Ces distances sont des minimums. Des implantations autres peuvent être imposées lorsque les conditions de sécurité l'exigent ou pour des raisons d'ordre urbanistique et paysager.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celle définie ci-dessus sans toutefois être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans le carrefour notamment). Ceci est également valable pour un projet de construction jouxtant une construction existante.

D'autres implantations pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Uh 7

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres ( $L \geq H/2$  et  $>3m$ ).

Les extensions peuvent être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment principal.

D'autres implantations pourront être autorisées pour les bâtiments, extensions et ouvrages techniques d'intérêt public.

**Uh 8**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLU (exemple : Ua et A), les annexes et extensions aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées quelle que soit la zone et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

**Uh 9**

**EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

**Uh 10**

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel avant travaux au point le plus haut de la construction toutes superstructures comprises (la règle de hauteur ne s'applique pas aux éléments techniques, antennes, cheminées, dispositifs de ventilation ...).

La hauteur au faîtage des toitures de toute construction doit être au plus égale à la hauteur moyenne des constructions voisines. Les faîtages doivent s'inscrire dans l'enveloppe générale des toitures de la zone.

Les extensions pourront se faire à la même hauteur que celle du bâtiment principal préexistant.

La hauteur des bâtiments à usage autre que habitation ne doit pas excéder 12m au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoir, tours hertziennes, pylônes, etc..).

**Uh 11**

**ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent respecter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale pourra être pris en considération s'il sort du cadre défini ci-après. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant son intégration dans le site.

Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées, sont autorisés sous condition d'être intégrés qualitativement au volume général des bâtiments (toiture, façade...) ou sur ses prolongements (mur de soutènement...); ou sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Elles respecteront les principes suivants sauf s'il s'agit de bâtiments à caractère ou d'intérêt public qui peuvent présenter une architecture différente des bâtiments traditionnels de manière à les distinguer.

Elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.

Les talus artificiels sont interdits.

Toute architecture typique d'une autre région est interdite. D'une manière générale, on s'inspirera de l'architecture traditionnelle locale: une volumétrie simple mais évolutive. Les matériaux de constructions seront préférentiellement locaux et utilisés de manières traditionnelles

Les constructions doivent se conformer aux prescriptions ci-dessous :

### **1 - Toitures :**

Le matériau de couverture des bâtiments sera l'ardoise, la lauze; ou un matériau de teinte similaire.

Dans le cas de restauration, d'extension ou d'annexes, la pente et le matériau d'origine pourront être conservés.

Les matériaux nécessaires aux installations de type énergie renouvelable pourront être utilisés.

Les toitures terrasses ne peuvent être que partielles.

L'utilisation de bardeaux de bois en toiture est autorisée.

### **2 - Façades :**

Dans le cas de murs maçonnés, ceux-ci seront :

- soit appareillés en pierres de pays
- soit enduits. Dans ce cas, seules les teintes locales seront autorisées.

Plus généralement, la couleur de finition des façades devra s'intégrer parfaitement à l'architecture et au paysage environnant, en privilégiant des teintes locales (cf. annexe informative : Guide façade).

L'utilisation de matériaux durables, biosourcés et locaux, tels que le bois, est préconisée.

Pour les bâtiments agricoles, dans la mesure du possible (qualité du support, état des pierres, ...), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

### **3 - Matériaux :**

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut. Pour les bâtiments d'activités seront préférés les bardages couleurs de teinte mâte ou bardages bois permettant une meilleure intégration au paysage.

### **4 - Clôtures :**

Pour la réalisation de nouvelles clôtures, ces dernières doivent être de forme simple et homogène.

Les clôtures font partie d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues en harmonie avec les bâtiments d'habitation et autres constructions (teintes locales, etc.).

Les clôtures pourront être composées d'une partie pleine, dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 1.6m et dont la couleur de finition devra s'intégrer parfaitement à l'architecture et au paysage environnant, en privilégiant des teintes locales.

Sur rue, les clôtures devront obligatoirement être composées d'une partie pleine, dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 1.6m et dont la couleur de finition devra s'intégrer parfaitement à l'architecture et au paysage environnant, en privilégiant des teintes locales.

Dans le cas de clôtures principalement composées d'un grillage, celui-ci sera, de préférence, doublé par une haie mixte, composée d'essences locales.

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité au droit des accès, carrefours, etc.

Les murs et portails anciens constituent un élément fort du paysage bâti. Ils doivent être conservés et restaurés.

### **5- Constructions annexes**

Les annexes et locaux accessoires devront être le complément naturel du bâti principal, elles seront réalisées avec les matériaux et un choix coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

Concernant les annexes, les toitures monopente et les toitures terrasses sont autorisées

## **Uh 12**

### **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum d'une place par logement pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les autres constructions (activités, commerces, ...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

## **Uh 13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes devront être conservées, ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Dans le cadre de nouvelles plantations ou haies, les essences locales seront privilégiées.

Les haies, plantations et / ou aménagements paysagers en limites du domaine public ne devront pas restreindre les conditions de visibilité au droit des carrefours et des accès sur voirie départementale.

Uh 14

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

Uh 15

**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

Uh 16

**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

## - CHAPITRE IV -

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Us

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

##### Us 1

##### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage artisanal,
- Les constructions à usage agricole ou forestier,
- L'exploitation du sol et du sous-sol.

##### Us 2

##### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les équipements d'infrastructures d'intérêt général sont autorisés à condition que leur implantation n'engendre pas de nuisances et de risque pour la sécurité des voisins, et qu'ils s'intègrent dans leur environnement naturel et bâti,
- Les constructions liées aux activités touristiques, sportives et de loisirs sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des lieux habités.

##### Us 3

##### ACCES ET VOIRIE

###### 1 - Accès :

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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. De même, l'opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

###### 2 - Voirie :

Les voies privées et publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**Us 4****DESSERTÉ PAR LES RESEAUX****Principe général :**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

**1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable, s'il existe.

**2 - Assainissement :****2.1 - Eaux usées :**

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Conformément à l'annexe sanitaire définissant le zonage d'assainissement :

- toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe ;
- en l'absence de réseau public, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées, domestique ou non dans le réseau, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

**2.2 - Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant s'il existe.

Les versants des toitures construites à l'alignement, et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec la commune, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**3 - Electricité - Téléphone :**

Toutes solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront recherchées (souterrains,...).

**Us 5****CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de l'annexe sanitaire.

**Us 6****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans les parties urbanisées, Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à un retrait minimum de 3m par rapport à l'alignement.

En dehors des parties urbanisées, les constructions devront se situer à un retrait minimum de :

- 15m de l'axe des routes départementales
- 3 m par rapport à l'alignement des autres voies.

**D'autres implantations pourront être autorisées :**

Ces distances sont des minimums. Des implantations autres peuvent être imposées lorsque les conditions de sécurité l'exigent ou pour des raisons d'ordre urbanistique et paysager.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celle définie ci-dessus sans toutefois être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans le carrefour notamment). Ceci est également valable pour un projet de construction jouxtant une construction existante.

D'autres implantations pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Us 7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres ( $L \geq H/2$  et  $>3m$ ).

Les extensions peuvent être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment principal.

D'autres implantations pourront être autorisées pour les bâtiments, extensions et ouvrages techniques d'intérêt public.

**Us 8****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée.

**Us 9****EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

**Us 10**

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel avant travaux au point le plus haut de la construction toutes superstructures comprises (la règle de hauteur ne s'applique pas aux éléments techniques, antennes, cheminées, dispositifs de ventilation ...), elle ne doit pas dépasser :

- soit la hauteur d'origine des bâtiments existants,
- soit la hauteur de l'immeuble contiguë le plus élevé,
- soit une hauteur maximale de 12 m au faîtage des toits.

Pour les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L.) : la hauteur sera limitée à 3m50.

Des hauteurs différentes au cas ci-dessus pourront être autorisées dans le cadre de constructions et installations d'intérêt général.

**Us 11**

**ASPECT EXTERIEUR**

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

**Us 12**

**STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

**Us 13**

**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les espaces libres seront aménagés, plantés et entretenus.

Les haies, plantations et / ou aménagements paysagers en limites du domaine public ne devront pas restreindre les conditions de visibilité au droit des carrefours et des accès sur voirie départementale.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

**Us 14**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementées.

Us 15

**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

Us 16

**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

## - CHAPITRE V -

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux

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

##### Ux 1

##### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'exploitation du sol et sous-sol
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage forestier.

##### Ux 2

##### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées telles que définies par les textes relatifs aux installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables,
  - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes dans la mesure où elles correspondent aux logements de fonctions.

#### SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

##### Ux 3

##### ACCES ET VOIRIE

##### 1 - Accès :

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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. De plus, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. De même l'opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## 2 - Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.



### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **Principe général :**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur, et aux prévisions des projets communaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

#### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable, s'il existe. Il en va de même pour les lotissements à usage d'activités artisanales, industrielles ou commerciales.

#### **2 - Assainissement :**

##### **2.1 - Eaux usées :**

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Conformément à l'annexe sanitaire définissant le zonage d'assainissement :

- toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe ;
- - en l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve que le pétitionnaire apporte la preuve qu'il peut réaliser un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Il devra être conçu sous réserve que les installations réalisées puissent être branchées ultérieurement sur le réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées, domestique ou non dans le réseau, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

##### **2.2 - Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation à usage d'habitations ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **3 - Electricité - Téléphone :**

Toutes solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront recherchées (souterrains,...).

**Ux 5**

**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

**Ux 6**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans les parties urbanisées, Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à un retrait minimum de 3m par rapport à l'alignement.

En dehors des parties urbanisées, les constructions devront se situer à un retrait minimum de :

- 15m de l'axe des routes départementales
- 3 m par rapport à l'alignement des autres voies.

**D'autres implantations pourront être autorisées :**

Ces distances sont des minimums. Des implantations autres peuvent être imposées lorsque les conditions de sécurité l'exigent ou pour des raisons d'ordre urbanistique et paysager.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celle définie ci-dessus sans toutefois être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans le carrefour notamment). Ceci est également valable pour un projet de construction jouxtant une construction existante.

D'autres implantations pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Ux 7**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 cinq mètres ( $L \geq H/2$  et  $>5m$ ).

Un recul d'au moins 10m devra être respecté par rapport aux limites séparatives communes avec la zone 1AU.

Les extensions peuvent être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment principal.

D'autres implantations pourront être autorisées pour les bâtiments, extensions et ouvrages techniques d'intérêt public.

**Ux 8**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée.

**Ux 9**

**EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

**Ux 10**

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel avant travaux au point le plus haut de la construction toutes superstructures comprises (la règle de hauteur ne s'applique pas aux éléments techniques, antennes, cheminées, dispositifs de ventilation ...).

La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres au faîtage.

D'autres hauteurs pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

**Ux 11**

**ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent respecter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale pourra être pris en considération s'il sort du cadre défini ci-après. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant son intégration dans le site.

Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées, sont autorisés sous condition d'être intégrés qualitativement au volume général des bâtiments (toiture, façade...) ou sur ses prolongements (mur de soutènement...) ; ou sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les constructions devront respecter les conditions suivantes :

**1 - Toitures :**

La pente des toitures sera adaptée aux matériaux utilisés.

Dans le cas de restauration ou d'agrandissement, la pente et le matériau d'origine peuvent être conservés.

Les matériaux nécessaires aux installations de type énergie renouvelable pourront être utilisés.

Le matériau de couverture des constructions devra respecter les teintes de l'ardoise ou similaire.

**2 - Façades :**

Les murs doivent être appareillés en pierre de pays ou crépis dans un ton similaire à la pierre locale.

L'utilisation de matériaux durables, biosourcés et locaux, par exemple le bois, permettant notamment de rationaliser la consommation énergétique, est préconisée. L'utilisation de bardeaux de bois, en toiture et en façade, est autorisée.

### **3 –Matériaux :**

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

### **4 - Ouvertures :**

Les capteurs solaires, les vérandas et autres éléments architecturaux similaires doivent s'harmoniser avec le bâtiment.

### **5 - Clôtures :**

Pour la réalisation de nouvelles clôtures, ces dernières doivent être de forme simple et homogène.

Les clôtures font partie d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues dans les mêmes logiques que le bâtiment principal.

Les clôtures pourront être composées d'une partie pleine, dont la hauteur maximale ne pourra pas dépasser 1.6m et dont la couleur de finition devra s'intégrer parfaitement à l'architecture et au paysage environnant, en privilégiant des teintes locales.

Dans le cas de clôtures principalement composées d'un grillage, celui-ci sera, de préférence, doublé par une haie mixte, composée d'essences locales.

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité au droit des accès, carrefours, etc.

## **Ux 12**

### **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

## **Ux 13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes devront être conservées, ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Dans le cadre de nouvelles plantations ou haies, les essences locales seront privilégiées.

Les haies, plantations et / ou aménagements paysagers en limites du domaine public ne devront pas restreindre les conditions de visibilité au droit des carrefours et des accès sur voirie départementale.

Les aires extérieures doivent conserver un aspect visuel de qualité. Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériel ou de marchandise, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect général de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Le stockage de déchets, cartons, palettes, matériels usagés devra se faire dans des espaces aménagés à cet effet.

L'aspect visuel des espaces destinés à un dépôt de matériels ou de matériaux devra être protégé d'une dégradation trop manquante. Leur localisation en arrière des bâtiments les isolera des voies. Un aménagement paysager de ces espaces (écran planté, haie bocagère, arbres à haute tige...) atténuera leur impact visuel au sein de la zone elle-même.

Un éloignement maximal et une orientation adaptée des sources potentielles de nuisances sonores vis à vis des zones d'habitat les plus proches sera nécessaire. La recherche de mesures pour en limiter l'impact sera menée conjointement à l'établissement de cette implantation.

### SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

**Ux 14**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementée.

**Ux 15**

#### **LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**Ux 16**

#### **LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

# TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

## - CHAPITRE I -

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

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

##### 1AU 1

##### OCCUPATION OU UTILISATION DE SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage forestier,
- L'exploitation du sol et du sous-sol.

##### 1AU 2

##### OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DE SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone.
- Les constructions à usage artisanal et commercial à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des lieux habités,
- En cas de destruction par sinistre (hormis celle résultant de risques majeurs), la reconstruction à l'identique sur le même terrain est possible dans la limite de la surface hors oeuvre nette initialement bâtie,
- La réhabilitation, l'extension, la création d'annexes et le changement de destination des constructions existantes à condition où elles s'intègrent dans l'environnement naturel et bâti et qu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement futur de la zone,
- La construction d'installations de services publics et d'intérêt public sont autorisés à condition que leur implantation n'engendre pas de nuisances et de risque pour la sécurité des voisins, qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel et bâti et qu'il ne remettent pas en cause l'aménagement futur de la zone.
- Les constructions à usage hôtelier à condition qu'il ne s'agisse pas de campings et caravans, d'un parc résidentiel de loisirs y compris ceux composés d'habitations légères de loisir (groupés ou isolés), d'une aire de camping car ou de garages collectifs de caravanes.

#### SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

##### 1AU 3

##### ACCES ET VOIRIE

##### 1 - Accès :

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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. De plus lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. De même l'opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **2 - Voirie :**

Les voies privées et publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.



## **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Principe général :**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur, et aux prévisions des projets communaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable, s'il existe.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Conformément à l'annexe sanitaire définissant le zonage d'assainissement :

- toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe ;
- en l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve que le pétitionnaire apporte la preuve qu'il peut réaliser un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Il devra être conçu sous réserve que les installations réalisées puissent être branchées ultérieurement sur le réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées, domestique ou non dans le réseau, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **2.2 - Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation

d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3 - Electricité - Téléphone :**

Toutes solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront recherchées (souterrains,...).

**1AU 5**

#### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de l'annexe sanitaire.

**1AU 6**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans les parties urbanisées, Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à un retrait minimum de 3m par rapport à l'alignement.

En dehors des parties urbanisées, les constructions devront se situer à un retrait minimum de :

- 15m de l'axe des routes départementales
- 3 m par rapport à l'alignement des autres voies.

#### **D'autres implantations pourront être autorisées :**

Ces distances sont des minimums. Des implantations autres peuvent être imposées lorsque les conditions de sécurité l'exigent ou pour des raisons d'ordre urbanistique et paysager.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celle définie ci-dessus sans toutefois être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans le carrefour notamment). Ceci est également valable pour un projet de construction jouxtant une construction existante.

D'autres implantations pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**1AU 7**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres ( $L \geq H/2$  et  $>3m$ ).

D'autres implantations pourront être autorisées pour les bâtiments, extensions et ouvrages techniques d'intérêt public.

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

Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLU (exemple : Ua et A), les annexes et extensions aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées quelle que soit la zone et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

**1AU 9****EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

**1AU 10****HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel avant travaux au point le plus haut de la construction toutes superstructures comprises (la règle de hauteur ne s'applique pas aux éléments techniques, antennes, cheminées, dispositifs de ventilation ...).

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

Dans le cas de bâtiments d'activités, cette hauteur ne dépassera pas 10 m au faîtage.

S'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée. Toutefois, le projet devra tenir compte de l'intégration dans le quartier et dans le paysage

Dans tous les cas, l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure à celle imposée, pourra se faire au niveau de l'existant.

La reconstruction à l'identique est autorisée.

**1AU 11****ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent respecter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale pourra être pris en considération s'il sort du cadre défini ci-après. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant son intégration dans le site.

Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées, sont autorisés sous condition d'être intégrés qualitativement au volume général des bâtiments (toiture, façade...) ou sur ses prolongements (mur de soutènement...); ou sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Elles respecteront les principes suivants sauf s'il s'agit de bâtiments à caractère ou d'intérêt public qui peuvent présenter une architecture différente des bâtiments traditionnels de manière à les distinguer.

Elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.

Toute architecture typique d'une autre région est interdite. D'une manière générale, on s'inspirera de l'architecture traditionnelle locale: une volumétrie simple mais évolutive. Les matériaux de constructions seront préférentiellement locaux et utilisés de manières traditionnelles.

Les constructions doivent se conformer aux prescriptions ci-dessous :

### **1 - Toitures :**

Le matériau de couverture des bâtiments sera l'ardoise, la lauze; ou un matériau de teinte similaire.

Dans le cas de restauration, d'extension ou d'annexes, la pente et le matériau d'origine pourront être conservés.

Les matériaux nécessaires aux installations de type énergies renouvelables pourront être utilisés.

L'utilisation de bardeaux de bois en toiture est autorisée.

### **2 - Façades :**

Dans le cas de murs maçonnés, ceux-ci seront :

- soit appareillés en pierres de pays
- soit enduits. Dans ce cas, seules les teintes locales seront autorisées.

Plus généralement, la couleur de finition des façades devra s'intégrer parfaitement à l'architecture et au paysage environnant, en privilégiant les teintes locales.

L'utilisation de matériaux durables, biosourcés et locaux, tels que le bois, est préconisée.

### **3 - Matériaux :**

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

Pour les bâtiments d'activités, en bardages seront de teinte mâte ou en bois permettant une meilleure intégration au paysage.

### **4 - Clôtures :**

Pour la réalisation de nouvelles clôtures, ces dernières doivent être de forme simple et homogène.

Les clôtures font partie d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues en harmonie avec les bâtiments d'habitation et autres constructions (teintes locales, etc.).

Les clôtures pourront être composées d'une partie pleine, dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 1.6m et dont la couleur de finition devra s'intégrer parfaitement à l'architecture et au paysage environnant, en privilégiant des teintes locales.

Sur rue, les clôtures devront obligatoirement être composées d'une partie pleine, dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 1.6m et dont la couleur de finition devra s'intégrer parfaitement à l'architecture et au paysage environnant, en privilégiant des teintes locales.

Dans le cas de clôtures principalement composées d'un grillage, celui-ci sera, de préférence, doublé par une haie mixte, composée d'essences locales.

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité au droit des accès, carrefours, etc.

Les murs et portails anciens constituent un élément fort du paysage bâti. Ils doivent être conservés et restaurés.

#### **5- Constructions annexes**

Les annexes et locaux accessoires devront être le complément naturel du bâti principal, elles seront réalisées avec les matériaux et un choix coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

### **1AU 12**

#### **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les autres constructions (activités, commerces, ...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

### **1AU 13**

#### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes devront être conservées, ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Les éléments naturels inscrits au titre du L.151.23° du code de l'urbanisme, identifiés sur les documents graphiques, doivent être conservés ou remplacés en cas d'impossibilité de conservation à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère.

Dans le cadre de nouvelles plantations ou haies, les essences locales seront privilégiées.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (ex : lotissements) ou les groupes d'habitation, les espaces communs seront suffisants et de bonne qualité. Ils seront plantés et aménagés en aires de jeux.

Les haies, plantations et / ou aménagements paysagers en limites du domaine public ne devront pas restreindre les conditions de visibilité au droit des carrefours et des accès sur voirie départementale.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

1AU 14

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementée.

1AU 15

**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

1AU 16

**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

# TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

# - CHAPITRE I -

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

**A 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES**

En dehors des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions à l'article A2, en zone A, sont interdites toutes occupations et utilisations de sol non nécessaires :

- à l'exploitation agricole,

Dans les secteurs As, sont interdites toutes constructions y compris celles à usage agricole.

**A 2**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à la vocation agricole de la zone.
- Les reconstructions après sinistres sont autorisées à conditions que toutes les mesures techniques nécessaires aient été prises pour supprimer les raisons ayant entraîné le sinistre.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme est autorisé à condition que cela n'entraîne pas de gêne supplémentaire pour l'activité agricole et que cela soit compatible avec le voisinage des lieux habités.
- L'extension des bâtiments d'habitation (dont ceux créés par changement de destination) est autorisée dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants (dont ceux créés par changement de destination) sont autorisées sous conditions :
  - o Être implantées à proximité du bâti existant sur l'unité foncière, ces annexes doivent avoir un usage de local accessoire à l'habitation de par leur fonctionnement,
  - o Ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

**A 3****ACCES ET VOIRIE****1 - Accès :**

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.

Les accès et voiries publiques ou privées seront aménagés en accord avec le caractère agricole de la zone à l'aide d'éléments paysagers (allées, haies bocagères,...) et seront limités dans leur emprise et aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers. De plus, toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de favoriser la qualité des paysages le long des voiries, une gestion économe des accès sera pratiquée en bordure de l'ensemble des RD.

**2 - Voirie :**

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**A 4****DESSERTE PAR LES RESEAUX****Principe général :**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur, et aux prévisions des projets communaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

**1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, la desserte soit par captage, forage ou puits particuliers ne pourra être admise que dans les conditions prévues conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction à usage d'activité agricole qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau, il sera cependant possible d'alimenter ces bâtiments à partir de sources, puits ou forages, selon les critères de potabilité de l'eau et les mesures de protection de captage imposées par la réglementation en vigueur.

## **2 - Assainissement :**

### **2.1 Eaux usées**

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Conformément à l'annexe sanitaire définissant le zonage d'assainissement :

- toute construction à usage d'habitation nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe ;
- en l'absence de réseau public, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve que le pétitionnaire apporte la preuve qu'il peut réaliser un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées, domestique ou non dans le réseau, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

### **2.2 Eaux Pluviales**

Les eaux pluviales doivent, chaque fois que c'est possible, être conservées et infiltrées sur l'unité foncière. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans le réseau public d'eau pluviale s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à la nature du terrain.

## **3 - Electricité - Téléphone :**

Toutes solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront recherchées (souterrains,...).

**A 5**

### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de l'annexe sanitaire.

**A 6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **En zone A :**

Les constructions devront se situer à un retrait minimum de :

- 25m de l'axe de la route départementale 911
- 15m de l'axe des autres routes départementales
- 3 m par rapport à l'alignement des voies communales et chemins ruraux.

## **D'autres implantations pourront être autorisées :**

Ces distances sont des minimums. Des implantations autres peuvent être imposées lorsque les conditions de sécurité l'exigent ou pour des raisons d'ordre urbanistique et paysager.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes sans toutefois être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans le carrefour notamment).

D'autres implantations pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**A 7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres ( $(L \geq H/2 \text{ ET } >3M)$ ).

Les extensions peuvent être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment principal.

Une implantation autre pourra être autorisée pour les équipements et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions qui s'y rattachent.

**A 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les annexes aux bâtiments d'habitation existants (dont ceux créés par changement de destination) doivent être implantées à proximité du bâti existant sur l'unité foncière. Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLU (exemple : Ua et A), les annexes et extensions aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées quelle que soit la zone et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

**A 9**

### **EMPRISE AU SOL**

Dans le cas d'extensions de bâtiments d'habitation existants (dont ceux créés par changement de destination) :

Au total, l'emprise au sol de la ou des extensions successives des bâtiments d'habitation - dont ceux créés par changement de destination - (hors aménagements de type piscines, terrasses, etc.) ne pourra pas excéder :

- 100 % de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant de moins de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- 50 % de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant, d'une emprise au sol comprise entre 50 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup> ;
- 30 % de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant d'une emprise au sol de 100 m<sup>2</sup> et plus, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (construction existante et extension incluses).

L'appréciation de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant se fait à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU ou à la date du changement de destination, pour les bâtiments d'habitation existants créés par changement de destination suite à l'approbation de la modification n°1 du PLU.

Dans le cas d'annexes aux bâtiments d'habitation existants (dont ceux créés par changement de destination) : L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante sera appréciée au regard du caractère accessoire lié à l'usage de cette annexe.

**A 10**

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel avant travaux au point le plus haut de la construction toutes superstructures comprises (la règle de hauteur ne s'applique pas aux éléments techniques, antennes, cheminées, dispositifs de ventilation ...).

La hauteur maximale des constructions agricoles est fixée à 15 mètres

La hauteur au faîtage des toitures de toute construction d'habitation doit être au plus égale à la hauteur moyenne des habitations voisines.

Les annexes aux bâtiments d'habitation existants devront respecter une hauteur maximale de 3,5m au faîtage.

Les extensions pourront se faire à la même hauteur que celle du bâtiment principal préexistant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoir, tours hertziennes, pylônes, etc..).

**A 11**

### **ASPECT EXTERIEUR**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, les constructions ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale pourra être pris en considération s'il sort du cadre défini ci-après. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant son intégration dans le site.

Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées, sont autorisés sous condition d'être intégrés qualitativement au volume général des bâtiments (toiture, façade...) ou sur ses prolongements (mur de soutènement...); ou sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

#### **Sont interdits :**

Toute architecture étrangère à la région ;

d'une manière générale, on s'inspirera de l'architecture traditionnelle locale: une volumétrie simple mais évolutive (en jouant sur la hauteur, les travées...).

Les matériaux de constructions seront préférentiellement locaux et utilisés de manière traditionnelles.

## **1 - Toitures :**

### **1.1 - Bâtiments agricoles :**

Non réglementé.

### **1.2 - Bâtiments non agricoles :**

Le matériau de couverture des bâtiments sera l'ardoise, la lauze; ou un matériau de teinte similaire.

Dans le cas de restauration, d'extension ou d'annexes, la pente et le matériau d'origine pourront être conservés.

Les matériaux nécessaires aux installations de type énergies renouvelables pourront être utilisés.

Les toitures terrasses ne peuvent être que partielles. Les toitures terrasses sont admises pour les extensions.

L'utilisation de bardeaux de bois en toiture est autorisée.

## **2 - Façades :**

Dans le cas de murs maçonnés, ceux-ci seront :

- soit appareillés en pierres de pays
- soit enduits. Dans ce cas, seules les teintes locales seront autorisées.

Plus généralement, la couleur de finition des façades devra s'intégrer parfaitement à l'architecture et au paysage environnant, en privilégiant des teintes locales (cf. annexe informative : Guide façade).

L'utilisation de matériaux durables, biosourcés et locaux, tels que le bois, est préconisée.

## **3 - Matériaux :**

Est interdit l'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

Est également interdit toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

## **4 – Clôtures (hors clôtures agricoles) :**

Pour la réalisation de nouvelles clôtures, ces dernières doivent être de forme simple et homogène.

Les clôtures font partie d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues dans les mêmes logiques que le bâtiment principal.

Les clôtures pourront être composées d'une partie pleine, dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 1.6m et dont la couleur de finition devra s'intégrer parfaitement à l'architecture et au paysage environnant, en privilégiant des teintes locales.

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité au droit des accès, carrefours, etc.

Dans le cas de clôtures principalement composées d'un grillage, celui-ci sera, de préférence, doublé par une haie mixte, composée d'essences locales.

## **5 - Les constructions annexes :**

Les annexes et locaux accessoires devront être le complément naturel du bâti principal, elles seront réalisées avec les matériaux et un choix coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

Concernant les annexes, les toitures monopente et les toitures terrasses sont autorisées

**A 12**

### **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

**A 13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les éléments naturels inscrits au titre du L151.23 du code de l'urbanisme, identifiés sur les documents graphiques, doivent être conservés ou remplacés en cas d'impossibilité de conservation à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère.

Les haies, plantations et / ou aménagements paysagers en limites du domaine public ne devront pas restreindre les conditions de visibilité au droit des carrefours et des accès sur voirie départementale.

## SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

**A 14**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**A 15**

### **LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

A 16

**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

## - CHAPITRE II-

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

**N 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES**

En dehors des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions à l'article N2, en zone N, sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage de service, de bureau, d'artisanat, de commerce,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les hébergements hôteliers,
- la création de tous nouveaux entrepôts.

**N 2**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En zone N sont autorisés sous conditions :

- la restauration du bâti à caractère patrimonial à condition où il est restauré à l'identique et qu'il ne fait pas l'objet d'un changement de destination (sauf pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme)
- la restauration des éléments paysagers bâtis (terrasses, murets...) à condition où ils sont restaurés à l'identique
- les bâtiments nécessaires à la gestion ou l'exploitation de la faune sauvage ou de la flore à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu et qu'il y ait préservation de la vocation naturelle de la zone
- les reconstructions après sinistre à condition que toutes les mesures techniques nécessaires aient été prises pour supprimer les raisons ayant entraîné le sinistre et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone
- la réalisation d'équipements d'infrastructures (réservoirs, stations hertziennes, pylônes, postes de transformation, ...) y compris les constructions directement et intimement liées à ceux-ci à condition qu'ils s'intègrent dans les paysages et la topographie du lieu,
- les constructions à usage industriel sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'installation de parcs éoliens en respect de la réglementation en vigueur.
- les affouillements et exhaussements à condition où ils sont liés à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou nécessaires à la réalisation de travaux liés à la gestion de l'eau. (lacs, lacs collinaires, divers travaux hydrauliques...).
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation naturelle de la zone et de ne pas apporter de gêne supplémentaire à l'activité agricole.
- le changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme est autorisé à condition que cela n'entraîne pas de gêne supplémentaire pour l'activité agricole et que cela soit compatible avec le voisinage des

lieux habités.

- l'extension des bâtiments d'habitation (dont ceux créés par changement de destination) est autorisée dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- les annexes des bâtiments d'habitation existants (dont ceux créés par changement) de destination sont autorisées sous conditions :
  - o être implantées à proximité du bâti existant sur l'unité foncière, ces annexes doivent avoir un usage de local accessoire à l'habitation de par leur fonctionnement,
  - o ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

## SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

**N 3**

### **ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. De même l'opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de favoriser la qualité des paysages le long des voiries, une gestion économe des accès sera pratiquée en bordure de l'ensemble des RD.

#### **2 - Voirie :**

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**Principe général :**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur, et aux prévisions des projets communaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

**1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.

**2.1 - Eaux usées :**

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Conformément à l'annexe sanitaire définissant le zonage d'assainissement :

- toute construction à usage d'habitation nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe ;
- en l'absence de réseau public, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve que le pétitionnaire apporte la preuve qu'il peut réaliser un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées, domestique ou non dans le réseau, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

**2.2 - Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent, chaque fois que c'est possible, être conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans le réseau public d'eau pluviale s'il existe.

Les versants des toitures construites à l'alignement, et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec la commune, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de bâtiments forestiers isolés, le stockage de l'eau de pluie sera privilégié afin d'alimenter une réserve d'eau d'une capacité de 120m<sup>3</sup> d'eau utilisable en 2 heures que les sapeurs pompiers devront trouver sur place en tout temps.

**3 - Electricité - Téléphone :**

Toutes solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront recherchées (souterrains,...).

**N 5****CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de l'annexe sanitaire.

**N 6****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****En zone N :**

Les constructions devront se situer à un retrait minimum de :

- 25m de l'axe de la route départementale 911
- 15m de l'axe des autres routes départementales
- 3 m par rapport à l'alignement des voies communales et chemins ruraux.

**D'autres implantations pourront être autorisées :**

Ces distances sont des minimums. Des implantations autres peuvent être imposées lorsque les conditions de sécurité l'exigent ou pour des raisons d'ordre urbanistique et paysager.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celle définie ci-dessus sans toutefois être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans le carrefour notamment). Ceci est également valable pour un projet de construction jouxtant une construction existante.

D'autres implantations pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

**N 7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres ( $(L \geq H/2 \text{ ET } >3M)$ ).

Les extensions peuvent être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment principal.

Une implantation autre pourra être autorisée pour les équipements et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions qui s'y rattachent

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

Les annexes aux bâtiments d'habitation existants (dont ceux créés par changement de destination) doivent être implantées à proximité du bâti existant sur l'unité foncière. Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLU (exemple : Ua et A), les annexes et extensions aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées quelle que soit la zone et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

**N 9****EMPRISE AU SOL**

Dans le cas d'extensions de bâtiments d'habitation existants (dont ceux créés par changement de destination) :

Au total, l'emprise au sol de la ou des extensions successives des bâtiments d'habitation - dont ceux créés par changement de destination - (hors aménagements de type piscines, terrasses, etc.) ne pourra pas excéder :

- 100 % de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant de moins de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- 50 % de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant, d'une emprise au sol comprise entre 50 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup> ;
- 30 % de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant d'une emprise au sol de 100 m<sup>2</sup> et plus, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (construction existante et extension incluses).

L'appréciation de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant se fait à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU ou à la date du changement de destination, pour les bâtiments d'habitation existants créés par changement de destination suite à l'approbation de la modification n°1 du PLU.

Dans le cas d'annexes aux bâtiments d'habitation existants (dont ceux créés par changement de destination) : L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante sera appréciée au regard du caractère accessoire lié à l'usage de cette annexe.

**N 10****HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel avant travaux au point le plus haut de la construction toutes superstructures comprises (la règle de hauteur ne s'applique pas aux éléments techniques, antennes, cheminées, dispositifs de ventilation ...).

Les annexes aux bâtiments d'habitation existants devront respecter une hauteur maximale de 3,5m au faîtage.

Les extensions pourront se faire à la même hauteur que celle du bâtiment principal préexistant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoir, tours hertziennes, pylônes, etc..).

**N 11****ASPECT EXTERIEUR**

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale pourra être pris en considération s'il sort du cadre défini ci-après. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant son intégration dans le site.

Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées, sont autorisés sous condition d'être intégrés qualitativement au volume général des bâtiments (toiture, façade...) ou sur ses prolongements (mur de soutènement...) ou sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Toute architecture typique d'une autre région est interdite. D'une manière générale, on s'inspirera de l'architecture traditionnelle locale: une volumétrie simple mais évolutive. Les matériaux de constructions seront préférentiellement locaux et utilisés de manières traditionnelles.

### **1 - Toitures :**

Le matériau de couverture des bâtiments sera l'ardoise, la lauze; ou un matériau de teinte similaire.

Dans le cas de restauration, d'extension ou d'annexes, la pente et le matériau d'origine pourront être conservés.

Les matériaux nécessaires aux installations de type énergies renouvelables pourront être utilisés.

L'utilisation de bardeaux de bois en toiture est autorisée.

Les toitures terrasses sont admises pour les extensions.

### **2 - Façades :**

Dans le cas de murs maçonnés, ceux-ci seront :

- soit appareillés en pierres de pays
- soit enduits. Dans ce cas, seules les teintes locales seront autorisées.

Plus généralement, la couleur de finition des façades devra s'intégrer parfaitement à l'architecture et au paysage environnant, en privilégiant des teintes locales (cf. annexe informative : Guide façade).

L'utilisation de matériaux durables, biosourcés et locaux, tels que le bois, est préconisée.

### **3 - Matériaux :**

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

### **4 - Clôtures :**

Pour la réalisation de nouvelles clôtures, ces dernières doivent être de forme simple et homogène.

Les clôtures font partie d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues en harmonie avec les bâtiments d'habitation et autres constructions (teintes locales, etc.).

Les clôtures pourront être composées d'une partie pleine, dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 1.6m et dont la couleur de finition devra s'intégrer parfaitement à l'architecture et au paysage environnant, en privilégiant des teintes locales.

Dans le cas de clôtures principalement composées d'un grillage, celui-ci sera, de préférence, doublé par une haie mixte, composée d'essences locales.

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité au droit des accès, carrefours, etc.

Les murs et portails anciens constituent un élément fort du paysage bâti. Ils doivent être conservés et restaurés.

### **5-Constructions annexes**

Les annexes et locaux accessoires devront être le complément naturel du bâti principal, elles seront réalisées avec les matériaux et un choix coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

Concernant les annexes, les toitures monopente et les toitures terrasses sont autorisées

**N 12**

### **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisation du sol et être aménagé de façon à préserver le caractère naturel de la zone.

**N 13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Aux abords des constructions, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les éléments naturels inscrits au titre du L151.23 du code de l'urbanisme, identifiés sur les documents graphiques, doivent être conservés ou remplacés en cas d'impossibilité de conservation à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère.

Les haies, plantations et / ou aménagements paysagers en limites du domaine public ne devront pas restreindre les conditions de visibilité au droit des carrefours et des accès sur voirie départementale.

## SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

**N 14**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

N 15

**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

N 16

**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

## - CHAPITRE III -

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nca

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

##### Nca 1

##### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

En zone Nca, sont interdites toutes constructions et occupations et utilisations de sol non nécessaires :

- à l'activité extractive et à l'exploitation minière et de carrière,
- aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### Nca 2

##### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Aucune.

#### SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

##### Nca 3

##### ACCES ET VOIRIE

##### 1 - Accès :

Les accès et voiries publiques ou privées seront aménagés en accord avec le caractère agricole de la zone à l'aide d'éléments paysagers (allées, haies bocagères,...) et seront limités dans leur emprise et aménagés de façon à ne présenter de risques pour la sécurité des usagers. De plus, toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. De même l'opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

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.

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

##### 2 - Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**Nca 4**

## **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Principe général :**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur, et aux prévisions des projets communaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation à usage d'habitation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable, s'il existe.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Conformément à l'annexe sanitaire définissant le zonage d'assainissement :

- toute construction à usage d'habitation nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe ;
- en l'absence de réseau public, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve que le pétitionnaire apporte la preuve qu'il peut réaliser un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées, domestique ou non dans le réseau, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **2.2 - Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent, chaque fois que c'est possible, être conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans le réseau public d'eau pluviale s'il existe.

Les versants des toitures construites à l'alignement, et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec la commune, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3 - Electricité - Téléphone :**

Toutes solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront recherchées (souterrains,...).

**Nca 5**

**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de l'annexe sanitaire.

**Nca 6**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**En zone Nca :**

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum porté :

- à 15 m de l'axe des voies départementales.

**Nca 7**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 cinq mètres ( $L \geq H/2$  et  $>5m$ ).

Une implantation autre pourra être autorisée pour les équipements et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions qui s'y rattachent.

**Nca 8**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**Nca 9**

**EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**Nca 10**

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**Nca 11**

**ASPECT EXTERIEUR**

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

**Nca 12**

**STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisation du sol.

**Nca 13**

**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, peut être prescrite la plantation d'écrans végétaux.

Les haies, plantations et / ou aménagements paysagers en limites du domaine public ne devront pas restreindre les conditions de visibilité au droit des carrefours et des accès sur voirie départementale.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

**Nca 14**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**Nca 15**

**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**Nca 16**

**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## - CHAPITRE IV -

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ncd

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

<b>Ncd 1</b>
--------------

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES**

En zone Ncd, sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- toutes nouvelles constructions à usage d'habitations.
- toutes constructions ou installations, destinées à de l'activité industrielle, des entrepôts et des activités forestières, ainsi que toutes les activités incompatibles avec le voisinage des lieux habités,
- toutes exploitations du sol et du sous-sol.

<b>Ncd 2</b>
--------------

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En zone Ncd, sont autorisés :

- la réhabilitation, le changement de destination et les extensions des constructions existantes, ainsi que la construction d'annexes à condition que cela n'entraîne pas de gêne supplémentaire pour l'activité agricole et que cela soit compatible avec le voisinage des lieux habités.
- les reconstructions après sinistre à condition que toutes les mesures techniques nécessaires aient été prises pour supprimer les raisons ayant entraîné le sinistre.

SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL
--

<b>Ncd 3</b>
--------------

#### **ACCES ET VOIRIE**

##### **1 - Accès :**

Les accès et voiries publiques ou privées seront aménagés en accord avec le caractère agricole de la zone à l'aide d'éléments paysagers (allées, haies bocagères,...) et seront limités dans leur emprise et aménagés de façon à ne présenter de risques pour la sécurité des usagers. De plus, toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. De même l'opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

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.

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée

compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de favoriser la qualité des paysages le long des voiries, une gestion économe des accès sera pratiquée en bordure de l'ensemble des RD.

## **2 - Voirie :**

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Ncd 4**

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Principe général :**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur, et aux prévisions des projets communaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

#### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation à usage d'habitation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable, s'il existe.

#### **2 - Assainissement :**

##### **2.1 - Eaux usées :**

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Conformément à l'annexe sanitaire définissant le zonage d'assainissement :

- toute construction à usage d'habitation nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe ;
- en l'absence de réseau public, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve que le pétitionnaire apporte la preuve qu'il peut réaliser un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées, domestique ou non dans le réseau, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

##### **2.2 - Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent, chaque fois que c'est possible, être conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans le réseau public d'eau pluviale s'il existe.

Les versants des toitures construites à l'alignement, et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété,

sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec la commune, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3 - Electricité - Téléphone :**

Toutes solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront recherchées (souterrains,...).

**Ncd 5**

#### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de l'annexe sanitaire.

**Ncd 6**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans les parties urbanisées, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à un retrait minimum de 3m par rapport à l'alignement.

En dehors des parties urbanisées, les constructions devront se situer à un retrait minimum de :

- 25m de l'axe de la route départementale 911
- 15m de l'axe des autres routes départementales
- 3 m par rapport à l'alignement des autres voies.

#### **D'autres implantations pourront être autorisées :**

Ces distances sont des minimums. Des implantations autres peuvent être imposées lorsque les conditions de sécurité l'exigent ou pour des raisons d'ordre urbanistique et paysager.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celle définie ci-dessus sans toutefois être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans le carrefour notamment). Ceci est également valable pour un projet de construction jouxtant une construction existante.

D'autres implantations pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Ncd 7**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres ( $L \geq H/2$  et  $>3m$ ).

Les extensions peuvent être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment principal.

Une implantation autre pourra être autorisée pour les équipements et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions qui s'y rattachent.

**Ncd 8**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLU (exemple : Ua et A), les annexes et extensions aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées quelle que soit la zone et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

**Ncd 9**

**EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**Ncd 10**

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel avant travaux au point le plus haut de la construction toutes superstructures comprises (la règle de hauteur ne s'applique pas aux éléments techniques, antennes, cheminées, dispositifs de ventilation ...).

La hauteur au faitage des toitures de toute construction doit être au plus égale à la hauteur moyenne des constructions voisines. Les faitages doivent s'inscrire dans l'enveloppe générale des toitures de la zone.

Les abris de jardins et annexes aux habitations existantes devront respecter une hauteur maximale de 3.5m au faitage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Ncd 11**

**ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent respecter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale pourra être pris en considération s'il sort du cadre défini ci-après. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant son intégration dans le site.

Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées, sont autorisés sous condition d'être intégrés qualitativement au volume général des bâtiments (toiture, façade...) ou sur ses prolongements (mur de soutènement...); ou sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Elles respecteront les principes suivants sauf s'il s'agit de bâtiments à caractère ou d'intérêt public qui peuvent présenter une architecture différente des bâtiments traditionnels de manière à les distinguer.

Elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.

Les talus artificiels sont interdits.

Toute architecture typique d'une autre région est interdite. D'une manière générale, on s'inspirera de l'architecture traditionnelle locale: une volumétrie simple mais évolutive. Les matériaux de constructions seront préférentiellement locaux et utilisés de manières traditionnelles

Les constructions doivent notamment se conformer aux prescriptions ci-dessous :

### **1 - Toitures :**

Le matériau de couverture des bâtiments sera l'ardoise, la lauze; ou un matériau de teinte similaire.

Dans le cas de restauration, d'extension ou d'annexes, la pente et le matériau d'origine pourront être conservés.

Les matériaux nécessaires aux installations de type énergie renouvelable pourront être utilisées.

Les toitures terrasses ne peuvent être que partielles.

### **2 - Façades :**

Dans le cas de murs maçonnés, ceux-ci seront :

- soit appareillés en pierres de pays
- soit enduits. Dans ce cas, seules les teintes locales seront autorisées.

Plus généralement, la couleur de finition des façades devra s'intégrer parfaitement à l'architecture et au paysage environnant, en privilégiant des teintes locales (cf. annexe informative : Guide façade).

L'utilisation de matériaux durables, biosourcés et locaux, tels que le bois, est préconisée.

### **3 - Matériaux :**

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

Pour les bâtiments d'activités, seront préférés les bardages couleurs de teinte mâte ou bardages bois permettant une meilleure intégration au paysage.

### **4 - Clôtures :**

Pour la réalisation de nouvelles clôtures, ces dernières doivent être de forme simple et homogène.

Les clôtures font partie d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues en harmonie avec les bâtiments d'habitation et autres constructions (teintes locales, etc.).

Les clôtures pourront être composées d'une partie pleine, dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 1.6m et dont la couleur de finition devra s'intégrer parfaitement à l'architecture et au paysage environnant, en privilégiant des teintes locales.

Dans le cas de clôtures principalement composées d'un grillage, celui-ci sera, de préférence, doublé par une haie mixte, composée d'essences locales.

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité au droit des accès, carrefours, etc.

Les murs et portails anciens constituent un élément fort du paysage bâti. Ils doivent être conservés et restaurés.

### **5 - Constructions annexes**

Les annexes et locaux accessoires devront être le complément naturel du bâti principal, elles seront réalisées avec les matériaux et un choix coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

Concernant les annexes, les toitures monopente et les toitures terrasses sont autorisées

**Ncd 12**

#### **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisation du sol et être aménagé de façon à préserver le caractère naturel de la zone.

**Ncd 13**

#### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes devront être conservées, ou remplacées par des plantations d'essences locales, dans la mesure du possible.

Les aires de stationnement seront limitées à un minimum d'emprise et aménagées avec soin (plantation d'arbres, de haies séparatrices..).

Dans le cadre de nouvelles plantations ou haies, les essences locales seront privilégiées.

Les haies, plantations et / ou aménagements paysagers en limites du domaine public ne devront pas restreindre les conditions de visibilité au droit des carrefours et des accès sur voirie départementale.

### SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

**Ncd 14**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**Ncd 15**

#### **LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

Ncd 16

**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,  
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES  
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

## TITRE 4 – ANNEXE INFORMATIVE



# GUIDE FAÇADE

CONSEILS A L'USAGE DE  
LA RÉNOVATION DES  
FAÇADES SUR LE  
**TERRITOIRE DU SÉGALA**



Ce guide apporte des conseils simples et pédagogiques afin d'orienter les propriétaires vers un projet d'embellissement de qualité, facilitant la réalisation des travaux respectueux de l'architecture traditionnelle du Ségala.

Il a été élaboré par le PETR Centre Ouest Aveyron, avec le soutien de l'UDAP et du CAUE.



Projet cofinancé par le Fonds Européen Agricole pour le Développement Rural  
L'Europe investit dans les zones rurales



# TABLE DES MATIERES



## I/LES SÉGALAS

## II/LES FORMES URBAINES

## III/PRINCIPES DE BASE

- La typologie du bâti
- Les rythmes de la façade

## IV/LES MURS

- Les murs à pans de bois
- Les murs bâtis en pierres irrégulières
  - Les encadrements
    - en pierres de taille
    - en béton
    - en briques
  - Les joints
  - Les enduits

## V/LES ÉLÉMENTS DE MAÇONNERIE ET DÉCORS DE LA FAÇADE

- Les encadrements de baies
- Les soubassements
- Les baies
  - Les fenêtres
  - Les volets
  - Les portes
- Protubérances diverses apparentes en façade
  - Les descentes d'eau de pluie
  - Protubérances diverses

## VI/GLOSSAIRE

# I-LES SÉGALAS

Socle géologique du département, ce sont des paysages vécus, faciles d'accès, traversés et intégrés à une économie agricole actuelle forte.



Les paysages des Ségaldas montrent de larges étendues où le rapport entre les plateaux et les vallées introduit des échelles de lecture différentes. Depuis les routes sur les dorsales, on a une perception de continuité des plateaux. La couverture végétale faite d'un bocage ouvert rajoute à la lecture ample du paysage ; alors que depuis les vallées boisées et encaissées le paysage apparaît fragmenté et sauvage.



Le sous-sol des Ségaldas est constitué essentiellement de gneiss et de schistes. Ces roches au feuilletage caractéristique sont difficiles à bâtir, exceptées les plus fines, utilisées en lauzes de couverture. Les sols qui en sont issus étaient peu productifs pour l'agriculture avant les amendements agricoles du XXe siècle.

Quelques variations interviennent dans cette unité apparente notamment la présence du granit le long de la faille de Villefranche de Rouergue, qui offre un modelé plus doux et un bâti plus conséquent mais aussi les calcaires du Lias, présents entre Montbazens et Rignac, qui créent un petit causse, plus visible dans le bâti que dans le parcellaire agricole.

# II-LES FORMES URBAINES

## *Le «bourg castral» et le «bourg ecclésial»*



Naucelle



Rignac



Cassagnes Bégonhès

Le noyau ancien du village constitué de maisons ramassées autour d'un château, d'une église, d'un prieuré... témoigne des limites d'une ancienne enceinte.

Le castrum, forme défensive, regroupait idéalement dans un « fort » le logis seigneurial parfois accompagné d'une tour, de maisons fortes de chevaliers et d'une chapelle. Autour du fort se développait l'habitat du bourg qui recevait la désignation de « castral ». Le regroupement pouvait aussi se faire autour d'une église ou d'une abbaye et le bourg pouvait alors être qualifié « d'ecclésial » ou « d'abbatial ». Des faubourgs (ou barris) développés le long des voies d'accès venaient grossir le village contenu dans ses « murs ». Des quartiers périphériques plus compacts dessinés par la trame des voies et des espaces publics pouvaient aussi se constituer.

## *La bastide*

Caractérisées par une trame régulière de rues se croisant à angle droit, les bastides sont des villes neuves créées à partir du XIIIe siècle dans le sud-ouest de la France.



La Bastide l'Evêque



Sauveterre



Rieupeyroux

Ces lotissements médiévaux avaient pour objet de fixer des populations dans des territoires à enjeux économiques.

## *Les villages et hameaux rue*



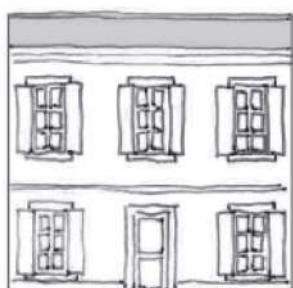
Baraqueville

Les bâtiments sont agencés le long d'une voie de communication qui dessert et commande l'implantation préférentielle des bâtiments « à l'alignement ». Leurs façades principales ouvrent souvent directement sur l'espace public. La rue ou la route qui reprend parfois un ancien chemin concentre des activités économiques utiles aux voyageurs comme aux habitants : auberge, épicerie, café..

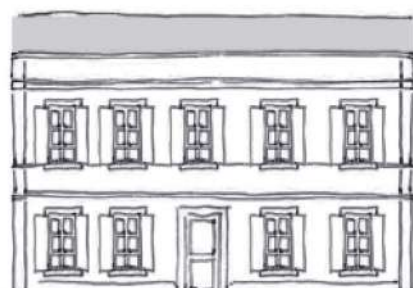
# III-PRINCIPES DE BASE

La nature des bâtiments dépend d'une part des savoir-faire et des connaissances des artisans au moment de la réalisation, d'autre part des matériaux locaux dont ils disposent et des moyens mis à leur disposition.

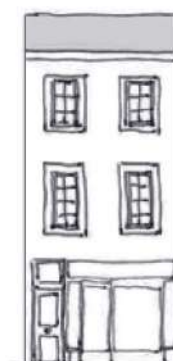
La maison de ville



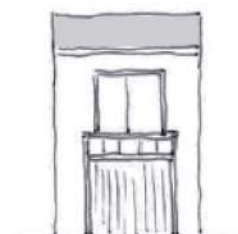
La maison de maître ou  
maison de ville large



Le petit immeuble de  
ville avec commerce



Le garage  
ou grange



Les modernisations des techniques et des matériaux de constructions permettent de nouvelles expériences architecturales.

Les trois principaux modes constructifs sont les :

- X constructions à pans-de-bois
- X constructions en pierre
- X constructions en ciment/béton

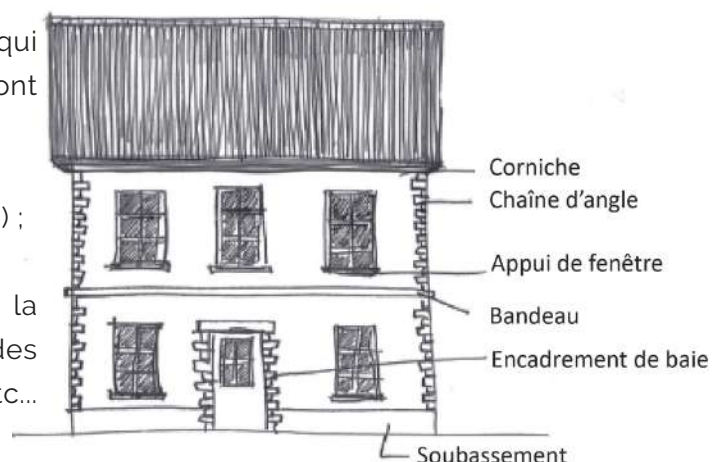
Ils illustrent une évolution chronologique du patrimoine bâti à vocation d'habitat ou mixte (habitat + usage agricole ou artisanal) visible sur le territoire, avec des périodes de chevauchement de plusieurs techniques.

Lors de travaux de ravalement et/ou de réhabilitation, Il est important d'ajuster les réponses techniques aux particularités des constructions. Les choix techniques adaptés, non seulement permettent d'assurer la pérennité des biens et leur valorisation patrimoniale, mais évitent des désordres d'aspect et parfois de structure.

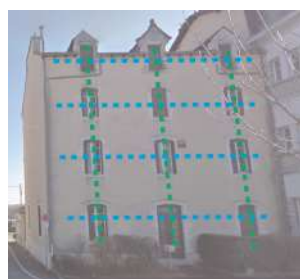
La façade comprend un ensemble d'éléments qui composent le caractère propre de l'architecture et font partie intégrante de sa qualité :

- son volume (modénature de la façade, lucarnes) ;
- ses percements (ouvrants, portes et fenêtres, volets) ;
- ses « limites » (garde-corps, grilles, barreaux).

Chacun de ces éléments participe au décor de la façade : moulures de corniche, frises, graphisme des ferronneries, dessin et couleur des menuiseries, etc... et est donc à considérer avec attention.



La façade est composée de rythmes horizontaux et verticaux qui constituent son identité. Ces rythmes sont marqués par la position des ouvertures (rapport plein/vide) et les éléments de modénature. L'harmonie générale d'une façade résulte de l'ensemble de ces éléments.



Les façades sont composées en niveaux et travées, les ouvertures sont idéalement alignées :

- L'**horizontalité** de la façade peut être soulignée par des corniches, des bandeaux ou des niveaux de soubassement ; ces lignes marquent les différents niveaux
- La **verticalité** de la façade est marquée par la superposition des ouvertures qui forment des travées



Une façade doit être traitée de façon similaire sur la totalité, il faut éviter les rez-de-chaussée en pierre et les étages enduits.



LES TRAVAUX DE RÉNOVATION DOIVENT RESPECTER LES RÈGLES DE COMPOSITION, DE SYMÉTRIE, D'ALIGNEMENT ET DE PROPORTION DE CHAQUE FAÇADE, TOUT PARTICULIÈREMENT EN CAS DE CRÉATION OU DE MODIFICATION DE BAIE. DE MÊME, LA FAÇADE DOIT ÊTRE TRAITÉE DANS SON INTÉGRALITÉ. UN NIVEAU NE DOIT PAS ÊTRE EN PIERRE APPARENTE ET UN AUTRE ENDUIT.

# IV-LES MURS

Le bâti ancien se caractérise par la nature des matériaux utilisés pour sa construction, souvent disponibles à proximité. Les matériaux naturels ont ainsi souvent été privilégiés et entrent dans la composition des matériaux traditionnels.

## Les murs à pans de bois

*Mur de refends* → Maçonnerie qui sert d'appui aux éléments de charpente

Structure de pièces de bois assemblées.

Elles ne sont pas décoratives et servent à *Pans de bois* maintenir la rigidité de la structure

*Remplissage* → "Mortier" de terre et de fibres (torchis) posé sur un clayonnage de bois. Un enduit est posé en finition pour constituer une surface homogène.

Espace réservé à l'origine

principalement à une échoppe. *Rez-de-chaussée*



e sont des bâtiments construits essentiellement entre le XVe et le XVIIIe siècle. Leur structure porteuse est composée d'un assemblage de pièces de bois formant la façade de la maison et appuyée contre des murs de pierre. Elle supporte les charges et n'est pas décorative. Les vides entre poutres et poteaux sont comblés par un remplissage de type torchis, briquette, protégés par un enduit recouvert d'un badigeon à la chaux.

Le pan de bois a souvent été enduit pour diverses raisons : usage de bois de récupération, de mauvaise qualité, souhait d'un décor plus fin, prévention contre l'incendie...

Lors de la restauration d'une façade, un diagnostic simple de la façade est à faire. La façade possède une certaine composition, des matériaux homogènes, des règles de construction. Ces éléments doivent être pris en compte. L'âge et les évolutions subies ont parfois fragilisé les constructions et la structure bois a pu souffrir de travaux inadaptés : sciage d'éléments porteurs pour des créations d'ouverture, travaux intérieurs provoquant l'enfermement et l'humidification des bois, etc...

**Le ravalement est l'occasion de vérifier l'état réel du bâtiment pour éviter tout désordre grave et éventuellement de remplacer certaines pièces fragilisées.**

# Les murs bâtis en pierres irrégulières

La majorité des immeubles des centres anciens du territoire sont bâtis à partir de pierres irrégulières. Ces murs de blocage sont constitués de pierres « de tout-venant » qui ne sont pas taillées. Elles étaient cueillies dans leur forme naturelle, sommairement triées et mises en place dans la masse du mur par empilement dans un bain de mortier. Le rôle du mortier est ici primordial. Il lie les pierres et donne au mur sa compacité.



## Encadrement en pierre de taille

Bien qu'un phénomène de mode ait conduit à la mise à nu des pierres, les laisser apparentes présente un risque d'infiltration d'une part et ne correspond pas d'autre part à l'esprit des constructions initiales. Il est vivement recommandé d'enduire les murs.

Quand les pierres des encadrements, des bandeaux et des balcons sont taillées en relief, laisser le mur sans enduit est une erreur évidente, les modénatures, pierres taillées à grand frais, sont parasitées par les pierres de tout-venant sans qualité qui étaient les équivalentes de « l'agglomération ciment » d'aujourd'hui. On parle alors de façades « écorchées ». Elles ont perdu leur peau, l'enduit qui les protégeait et qui faisait partie de l'esthétique recherchée dès l'origine.



Pierres de tout-venant à joints larges et encadrement taillé en retrait pour recevoir un enduit. Tout indique que cette façade devrait être enduite.

## Encadrement en béton

Certains bâtiments, plus récents, ont des linteaux et ébrasements en béton. Dans ce cas, il est fortement conseillé d'enduire la façade et de ne pas laisser ni les pierres apparentes, ni d'enduire les seuls linteaux.



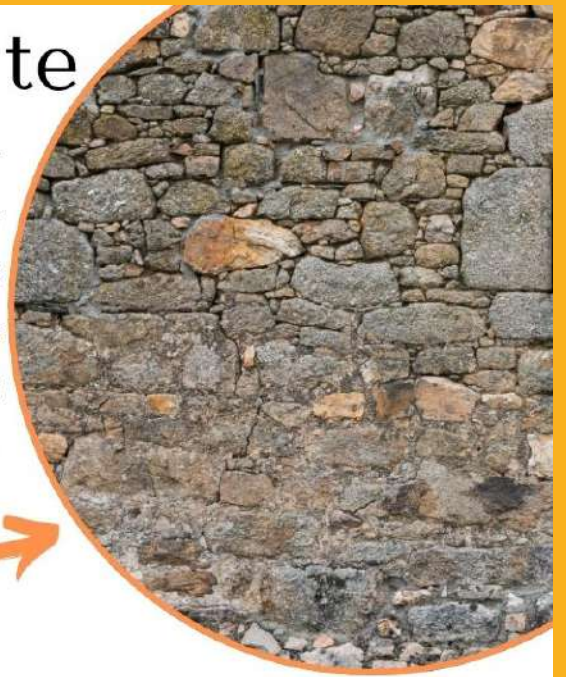
## Encadrement en briques



La brique est, sur le secteur, essentiellement utilisée en modénatures : encadrements de baies, chaînages d'angle, bandeaux... Ces éléments ne sont pas des décors plaqués sur les façades, mais des éléments structurels qu'il convient de conserver et de restaurer. Les briques défectueuses peuvent être remplacées. Les briques resteront idéalement apparentes (non enduites) afin de conserver l'identité architecturale du bâtiment.

## Le granite

Roche, la plus dure, est présente sous forme de moellons et donne des appareillages quelques fois cyclopéens caractéristiques.



## Les pierres plates

Constructions de pierres sèches, comme dans les murs de soutènement. Dans ces murs, les appareillages sur champ sont disposés en arrêtes de poissons.



## La structure feuilletée du schiste

Difficile à tailler, les blocs ou les pierres sont utilisés sans transformation



## Les joints

Réalisable sur les bâtiments à vocation agricole (étables, granges, fours...) mais pas forcément sur l'habitation (très souvent enduite par le passé), le rejointement est toutefois acceptable pour les bâtiments des bourgs et villages dont l'appareil présente un minimum de qualité et de régularité. Le rejointement, peu protecteur contre la pluie battante et les ruissellements, doit être conçu à la chaux et selon deux finitions :

**X Rejointoiement au nu de la pierre** : il est réalisé (beurré) ni en creux ni en saillie, mais au niveau de la face externe de la pierre.

**X Enduit à pierre vue** : plus couvrant, il vient masquer, sur des appareils hétéroclites, les plus petites pierres ou les pierres fissurées ou gélives, en assurant ainsi une meilleure étanchéité à la façade. Son aspect rejoint alors celui d'un ancien enduit en partie dégradé par le temps et les intempéries et qui aurait partiellement disparu sur les plus grosses pierres.



UN BON REJOINTOIEMENT SE SITUE AU NU DES PIERRES. LE MORTIER EST TOUJOURS PLUTÔT EN EXCÈS, JAMAIS EN RETRAIT. LES PIERRES AFFLEURENT À LA SURFACE DU MORTIER AVEC UNE TEINTE TERRE EN ACCORD AVEC L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT. LES PETITES PIERRES NOYÉES RESTENT INVISIBLES. LES JOINTS SONT BROSSÉS OU RACLÉS À LA TRUELLE, JAMAIS LISSÉS.

## A PROSCRIRE



**X LES JOINTS QUI TRANCHENT** par rapport au parement en pierre sont le plus souvent une erreur. Ils sont trop blancs ou trop lisses par rapport à la pierre.

En règle générale la mise en valeur porte sur la pierre. Le joint qui l'accompagne doit se faire discret en copiant sa teinte et sa texture.

**X LES JOINTS ÉTANCHES.** Les joints gris au ciment sont les plus visibles. Étanches, ils obligent l'eau à passer par la pierre qui se dégrade d'autant plus vite qu'elle est plus tendre.

**X LES JOINTS TROP CREUX** soulignent chaque pierre. Techniquement, ils protègent moins de la pluie que les joints pleins ou que les joints beurrés. Esthétiquement, ils soulignent à l'excès chaque pierre même la plus petite au lieu de la recouvrir.



## L'enduit

La réalisation d'un enduit a toujours représenté, dans l'histoire de la construction, la meilleure réponse au besoin de protection des maçonneries face aux contraintes thermiques, météorologiques ou contre les risques de dégradation naturelle ou artificielle de la pierre.

La mode néo-rurale des pierres vues, encore bien ancrée dans les mentalités, tend à présenter comme postulat que seule la pierre est belle et a droit de cité. C'est oublier que l'enduit a souvent été également un symbole de richesse et l'occasion d'une expression artistique qui a permis de dynamiser le paysage urbain ou villageois en offrant une réelle diversité chromatique.

Il est préférable d'utiliser des matériaux naturels pour réaliser l'enduit, notamment la chaux comme liant. **Le ciment, souvent utilisé, n'est pas adapté aux murs en pierre. Il empêche les murs de respirer provoquant salpêtre, fissures, décollements.**

L'enduit peut être réalisé soit :

- de manière traditionnelle
- en utilisant les enduits prêts à l'emploi à base de chaux, spécialement conçus pour la restauration des bâtiments anciens

La finition doit être fine : finition lissée à la truelle talochée fin. Les finitions grossières ou trop grenues ne sont pas recommandées. Elles recueillent les salissures et présentent l'inconvénient de mal vieillir.

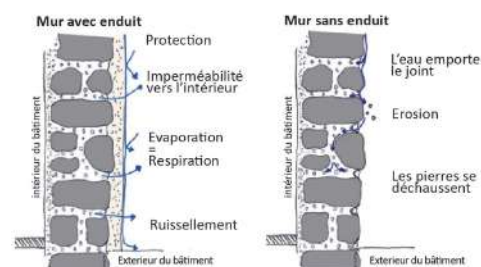


## L'ENDUIT PROTÈGE LE MUR COMME UNE PEAU

*L'ENDUIT EST PERSPIRANT, IL FORME UNE PEAU PROTECTRICE POUR LE BÂTI ANCIEN QUI A BESOIN DE RESPIRER.*

L'enduit traditionnel à la chaux joue un rôle essentiel de protection contre l'humidité et le froid, car il fait corps avec le support et est perspirant. Chaque couche d'enduit a besoin de propriétés techniques particulières d'une part et esthétiques d'autre part. Il joue alors un rôle d'ornementation.

La dernière couche, dite de finition, limite les phénomènes d'érosion et décore la façade. Le badigeon de lait de chaux, appliqué sur un enduit lissé permet de créer des surfaces propices à la création de décors. L'ajout de pigments permet d'obtenir des couleurs "transparentes".



L'enduit vient "mourir" sur les pierres en les dégageant de manière souple. Il ne doit pas boudiner, ce qui peut provoquer des problèmes d'infiltration et avoir un rendu moins esthétique.



**LA TENDANCE OBSERVÉE AUJOURD'HUI EST DE METTRE À VUE LES MAÇONNERIES. OR, A L'ORIGINE, LA PLUPART DE CES MURS ÉTAIENT ENDUITS. MALHEUREUSEMENT, SANS PROTECTION (CONTRE L'HUMIDITÉ, LES VARIATIONS THERMIQUES) CES MURS SONT VULNÉRABLES ET FRAGILISÉS, LEUR DURABILITÉ EST RÉDUITE.**

# Les murs en pierres de taille

La mise en œuvre de pierre taillée est peu fréquente sur le territoire du Ségala, elle nécessite un important savoir-faire. Elle donne un aspect régulier et homogène.



La pierre taillée est donc majoritairement réservée, pour ses qualités environnementales et pour sa durabilité, aux façades donnant sur la rue et aux soubassements. Toutefois, le plus souvent, elle est utilisée pour les encadrements des portes et des baies, les chaînes d'angle... et le reste du bâti est fait de maçonnerie en moellons ou de galets ou en appareillage mixte avec de la brique.

# V-LES ÉLÉMENTS DE MAÇONNERIE ET DECORS DE FAÇADE

## Les encadrements de baies

Que la construction soit simple ou noble, le souci de l'encadrement est généralement présent. Ils sont souvent peints, parfois à l'enduit, quelquefois réalisés en pierre.

Lors d'un ravalement de façade, ces encadrements sont à conserver et à restaurer, voire à créer lorsqu'ils ont été supprimés lors de travaux antérieurs.

L'encadrement peut être réalisé :

- X Par application d'une surépaisseur d'enduit
- X Par la réalisation d'une peinture d'encadrement au lait de chaux ou à la peinture minérale
- X Un filet plus sombre peut souligner le dessin et assurer la transition entre l'enduit et l'encadrement

L'encadrement assure généralement la fonction d'appui de baie. Les appuis de baie, lorsqu'ils existent, sont réalisés en pierre et intégrés à l'ornementation de la façade. Ces appuis sont à conserver et restaurer.



# Les soubassements

Le soubassement d'une façade a un rôle technique.

Le traitement de cette partie de la façade peut lui conférer un aspect décoratif.

Le pied de la façade est soumis au rejaillissement des eaux pluviales issues de la couverture ainsi qu'aux remontées capillaires dans les maçonneries provenant des eaux du sol.

La mise en place d'un enduit dit "sacrificiel" permettait autrefois de reprendre simplement cette partie plus altérée.



Les soubassements ont deux fonctions :

- X Ils donnent un socle au bâtiment
- X Ils protègent l'enduit des salissures et rendent l'entretien de façade plus aisé (la reprise du soubassement pouvant être réalisée indépendamment du reste de la façade). Il est ainsi important de les conserver lorsqu'ils existent et d'en réaliser lorsqu'ils font défaut en créant une surépaisseur d'enduit



*Il est préférable de traiter  
les soubassements dans  
une teinte plus sombre  
que les murs.*

# Les baies

Les ouvertures servent d'abord à pénétrer à l'intérieur du bâtiment et à y apporter de l'air et de la lumière. Elles participent aussi à la composition architecturale de la façade dans un jeu plus ou moins régulier de vides et de pleins et donnent ainsi un caractère au bâtiment. Leur disposition sur la façade (ordonnancement) a donc une grande importance. Dans le bâti ancien, elles sont plus hautes que larges pour permettre à la lumière de rentrer le plus loin possible dans les pièces.

## Les fenêtres

La matière des menuiseries est très disparate. Cependant, si les fenêtres anciennes doivent être remplacées, il est préconisé :

- X la mise en place de fenêtres en bois, éventuellement en aluminium pour les bâtiments neufs ou postérieurs aux années 50.
- X de s'inspirer du modèle d'origine pour définir la forme de la menuiserie (cintrée ou non, avec imposte ou non) et les découpes de carreaux
- X de respecter la forme de l'ouverture, si ce n'est pas possible (arcs cintrés) dissimuler la modification par les lambrequins métalliques.
- X de ne pas multiplier les types de fenêtre sur une même façade. Si des fenêtres anciennes sont conservées, les nouvelles menuiseries devront tenir compte de leur style



La porte-fenêtre standardisée non adaptée à l'ouverture existante participe à la dégradation.



Menuiserie PVC dont le dessin ne respecte pas l'ouverture (perte de l'arrondi)



Proportion, matériau, effet de caisson, remplissage, ici tout amoindrit ce patrimoine.



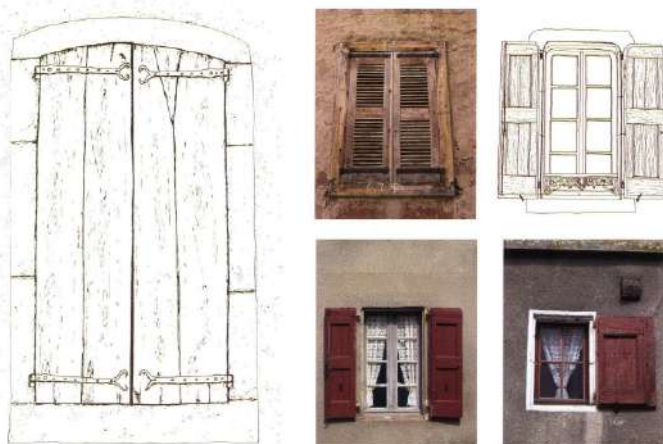
Les profils beaucoup trop épais ont « mangé » toute la partie vitrée. Le blanc, trop pur, jure avec la pierre.



## Les volets

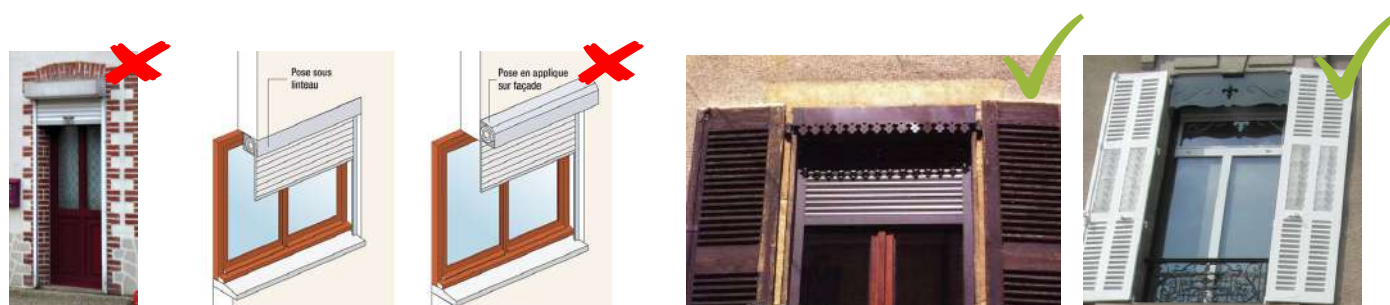
Le volet traditionnel aveyronnais est un modèle à lames verticales épaisses, d'inégales largeurs, assemblées à joint vif, et maintenues dans un cadre massif, comportant parfois une barre intermédiaire. Ces modèles se sont vus adjoindre au XIXe siècle et au début du XXe siècle, des volets à lamelles, plus fragiles.

Les volets à écharpes en Z ne sont pas des modèles traditionnels et les persiennes à repliement latéral ne sont apparues qu'à la fin du XIXe siècle.



Les volets anciens sont à conserver et à restaurer dans la mesure du possible. S'ils doivent être remplacés, ils seront réalisés de préférence en bois. Les volets seront peints.

La mise en place de volets roulants est déconseillée sur des bâtiments n'en possédant pas à l'origine (et interdite en secteur protégé). En tout état de cause, le tambour d'enroulement sera à l'intérieur de l'immeuble ou dissimulé derrière des lambrequins. Mais en aucun cas en applique sur le mur.



Par le passé, les menuiseries n'étaient jamais maintenues à l'état naturel pour des raisons de conservation. Elles étaient souvent badigeonnées ou peintes.

Les teintes pouvaient parfois être soutenues, comme par exemple le « bleu charbon » largement utilisé par les agriculteurs ou le « brun rouge ».

L'apparition de lasures et ses tons bois a souvent faussé l'image de la plupart des villes et villages en aboutissant à la création d'un aspect néo-rural rejetant la polychromie.

L'usage de lasures et de vernis ne doit pas être exclu systématiquement, mais il paraît souhaitable de revenir à plus de diversité dans la coloration. Afin d'éviter les couleurs trop criardes, il est recommandé de s'orienter vers des tons pastel (camaïeux et déclinaisons à base de gris beige, gris bleu, gris vert...) et de **toujours réfléchir à la complémentarité entre menuiseries, façade et ferronneries éventuelles.**



## Les portes

Si la porte doit être remplacée, il est recommandé d'installer une porte en bois à âme pleine de facture simple, s'inspirant avec sobriété des modèles présents sur le site, ou du moins en harmonie avec les fenêtres.



Ici tout est préjudiciable :  
Le matériau (PVC),  
l'encadrement (béton), la  
couleur (blanc), la  
proportion (volet  
roulant).

Deux persiennes  
viennent habiller la  
façade et assurent en  
même temps la  
protection de cette  
porte d'entrée.



Le dessin de la porte  
d'entrée ne fait pas  
référence à l'époque de  
construction de la  
maison

Une écriture simple, de  
porte à panneaux en  
bois peint et son imposte  
vitrée.



L'usage du PVC, le  
dessin de la menuiserie,  
l'utilisation de produits  
standardisés affectent  
ce patrimoine.

Différents matériaux  
modernes (aluminium,  
acier...) sont compatibles  
avec le patrimoine  
lorsqu'ils sont utilisés dans  
une posture  
contemporaine visée par  
un architecte.



# Protubérances diverses apparentes en façade

De manière générale, les équipements techniques doivent être intégrés au maximum et ne pas nuire à la qualité d'ensemble du bâti et de son environnement.

## *Les descentes de pluie*

La mise en place de dauphins en pied de chute est recommandée afin de protéger efficacement les descentes des coups et dégradations.

Les descentes d'eau seront localisées sur les limites latérales des constructions sans bifurcation zébrant les façades.

L'utilisation du PVC ou de l'aluminium pour réaliser les gouttières et descentes d'eau n'est pas recommandée (déboîtement et fragilité). Le zinc est à privilégier.



## *Protubérances diverses*

Lors d'un ravalement de façade, il est recommandé :

- X De négocier avec les services d'EDF et Télécoms le déplacement des câbles sous corniche, si leur passage en façade ne peut être supprimé
- X De réaliser le passage par l'intérieur des bâtiments des écoulements et évacuations d'eaux usées et eaux vannes qui seraient apparents
- X De situer à 5 cm en retrait du nu de la façade les coffrets EDF et Gaz lorsqu'ils seront encastrés en façade, pour permettre la pose d'un portillon en bois peint ou d'une porte à enduire
- X De masquer à la vue depuis le domaine public les antennes et paraboles
- X De positionner les compresseurs divers de climatisation hors de la vue directe de l'espace public. Ces appareils doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux

# GLOSSAIRE

**Assisé** : maçonnerie formée de rangées d'éléments (pierres...) de même hauteur et posés de niveau.

**Attique** : partie supérieure d'une construction.

**Badigeon** : technique traditionnelle de ravalement et de décor rustique. Enduit pelliculaire à base de lait de chaux qui peut être, parfois, additionné de terre naturelle colorante. S'applique sur un parement nu ou enduit pour l'assainir ou le décorer. Le badigeon s'applique avec une brosse spéciale de grande dimension.

**Chaux aérienne** : chaux ayant la propriété de faire sa prise uniquement à l'air. On parle aussi de chaux grasse. La chaux aérienne est blanche. On obtient au malaxage un mortier gras, onctueux comme de la crème. La chaux éteinte est obtenue par l'action de l'eau sur la chaux vive.

**Chaux naturelle hydraulique (ou maigre)** : chaux obtenue à partir de roches calcaires naturellement argileuses ou, par addition d'argile ou de substances pouzzolaniques à de la chaux pure. Sa prise peut se faire autant à l'air que dans l'eau. On obtient au malaxage un mortier de consistance plus ou moins rêche suivant le coefficient d'hydraulicité de la chaux. La chaux hydraulique est plus ou moins légèrement colorée dans des tonalités ocre jaune à beige clair mais jamais grises.

**Enduit** : couche de mortier de plâtre, de chaux, de ciment appliquée sur un parement maçonné brut, destiné en général à lui donner une surface plane, à le protéger des intempéries et souvent pour constituer un parement décoratif.

**Equarri** : tailler une pierre à angle droit ("sommairement équarri" = tailler grossièrement).

**Harpé** : technique d'appareillage des angles des murs consistant à superposer les éléments en alternant leur grande et leur petite longueur pour lier les murs ensemble.

**Hourder** : réaliser un matériau afin de lier les moellons dans la maçonnerie et lui donner plus de solidité.

**Lambrequin** : ornement découpé et souvent ajouré, plus ou moins épais, en bois ou en métal, fixé en bordure de toit ou à la partie supérieure d'une fenêtre.

**Mâchefer** : résidu solide de la combustion récupéré au fond des fourneaux.

**Moellon** : pierre de petite dimension non taillée ou partiellement taillée, souvent issue de l'épierrement de champs. Dans les maçonneries, ils ne sont pas destinés à être vus, ils sont enduits.

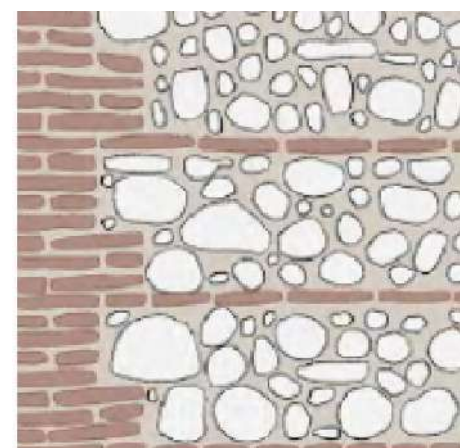
**Mur pignon** : dans le bâti ancien, il désigne le mur dont la partie triangulaire donne sur le versant du toit. Le mur pignon s'oppose au **mur gouttereau** qui supporte les chéneaux et les gouttières.

**Parement** : surface apparente d'une construction en pierre, en terre ou en brique, enduite ou non.

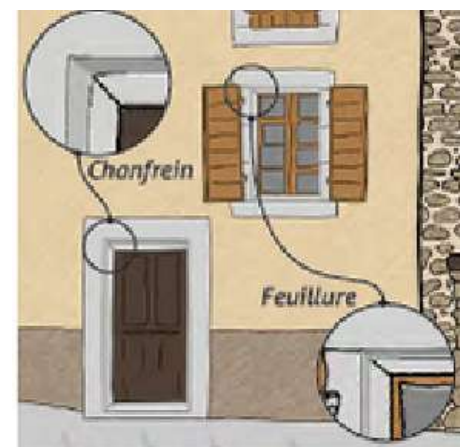
L'architecture **vernaculaire** est un style qui s'appuie sur les nécessités locales et les matériaux de construction disponibles, reflétant les traditions locales.

Cadre de baie à **feuillure** : ressaut pratiqué dans l'embrasure d'une ouverture dans lequel vient s'emboîter un volet, un contrevent...

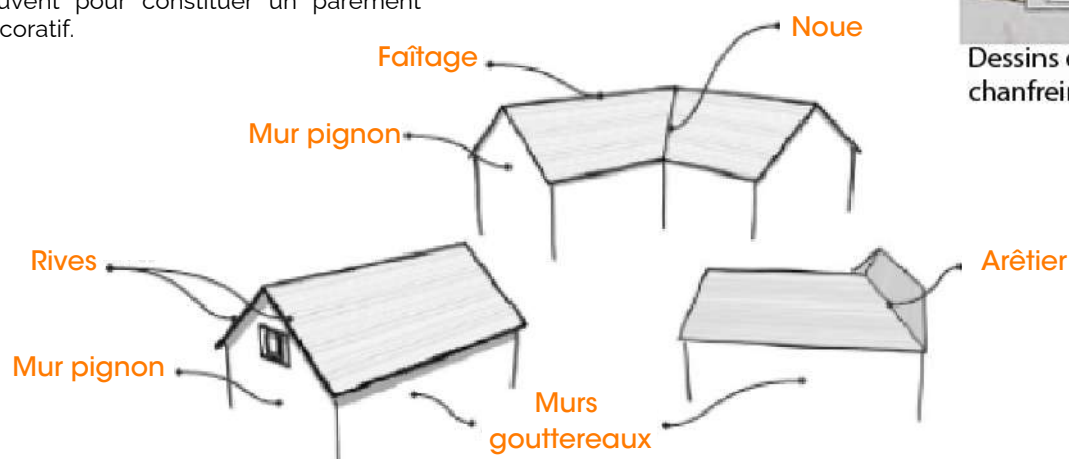
Cadre de baie **chanfreiné** : l'arrête des bords du cadre est tronquée formant une surface oblique.



Dessin d'une maçonnerie avec une assise en brique



Dessins d'encadrements de baies chanfreinés et feuillurés



contact@octeha.fr  
www.octeha.fr

31 Avenue de la Gineste  
12000 RODEZ  
Tél.: 05 65 73 65 76

## Plan Local d'Urbanisme

Approuvée le  
25 février 2010

**VISA**

Date : 08 juillet 2024

La Présidente,  
Karine CLEMENT



# PLU

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE COLOMBIÈS

### Modification de droit commun n°1


*- Approbation - Modifications - Révisions -*


Modification simplifiée n°1 approuvée le 07 mai 2014  
Modification de droit commun n°1 approuvée le 04 juillet 2024


## Bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

**5.2**

Légende des cartes intégrées dans la suite du document

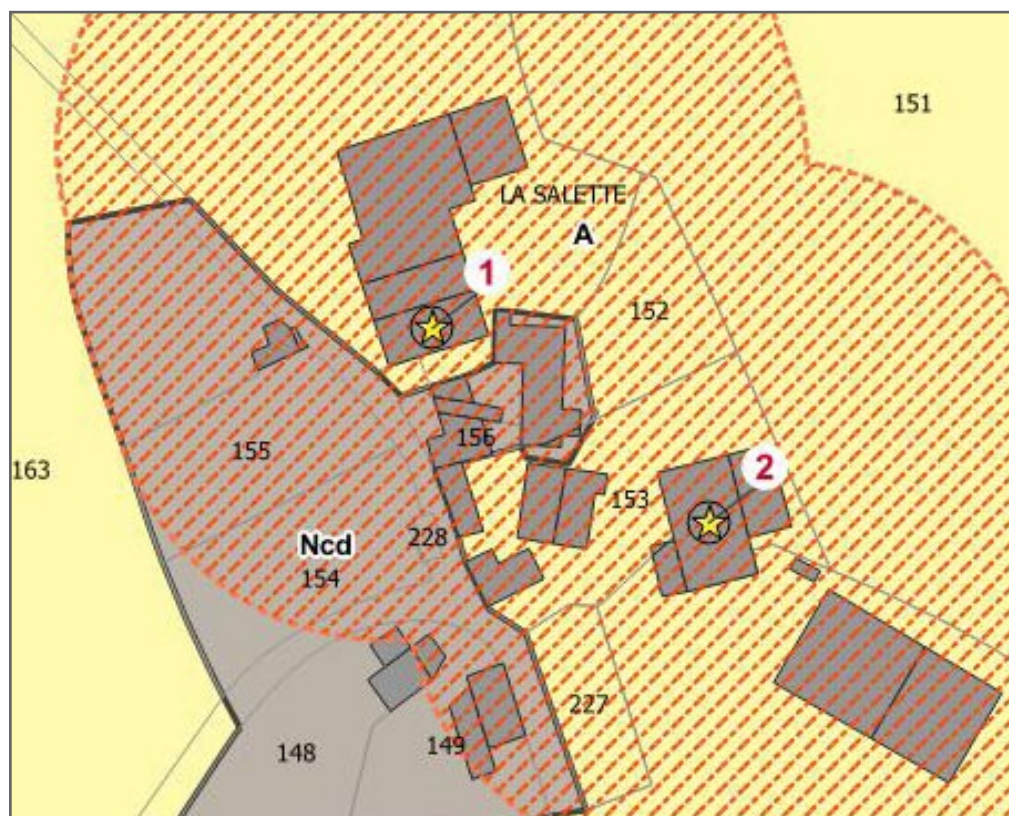
 Bâties identifiées au titre de l'article L151-11 2° du CU

 Périmètres de réciprocité agricole

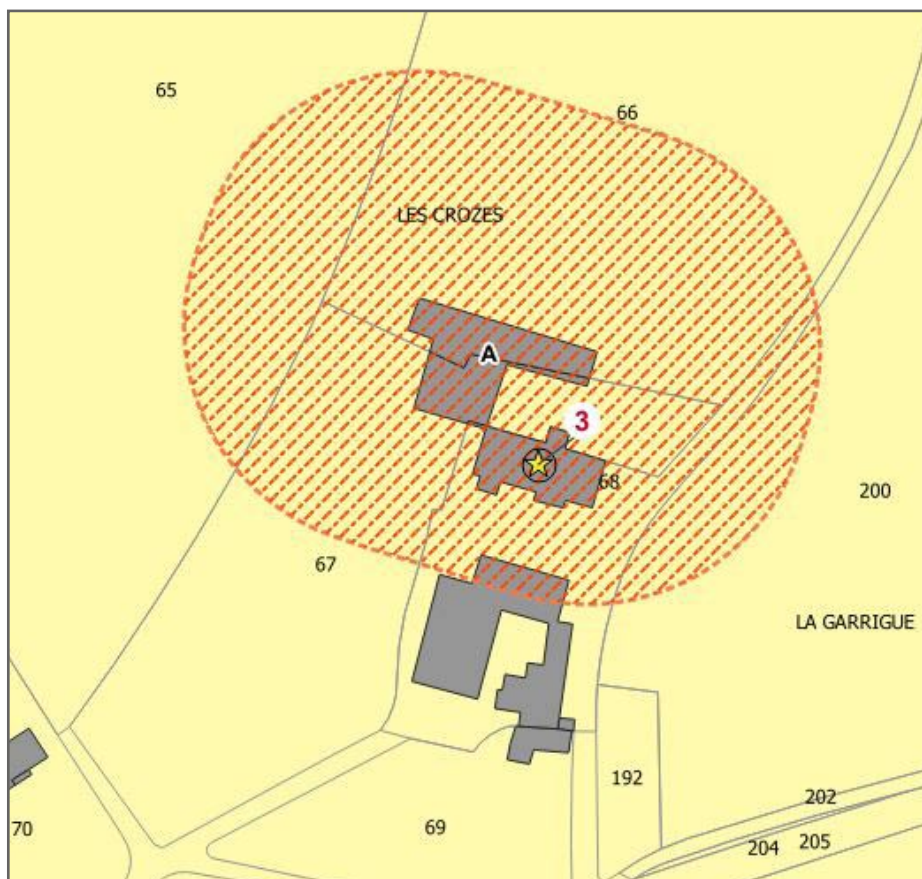
 Périmètres de réciprocité agricole - Vacant

Numéro	Parcelle	Localisation	Absence de gêne supplémentaire à l'activité agricole	Présence de réseaux			
				Assainissement collectif	Eau potable	Electricité	Gaz
1	AH 248	La Salette	Bâtiment d'élevage vacant (terres vendues)	Non	Oui	Oui	Non
2	AH150 AH 153	La Salette	Bâtiment d'élevage vacant (terres louée)	Non	Oui	Oui	Non

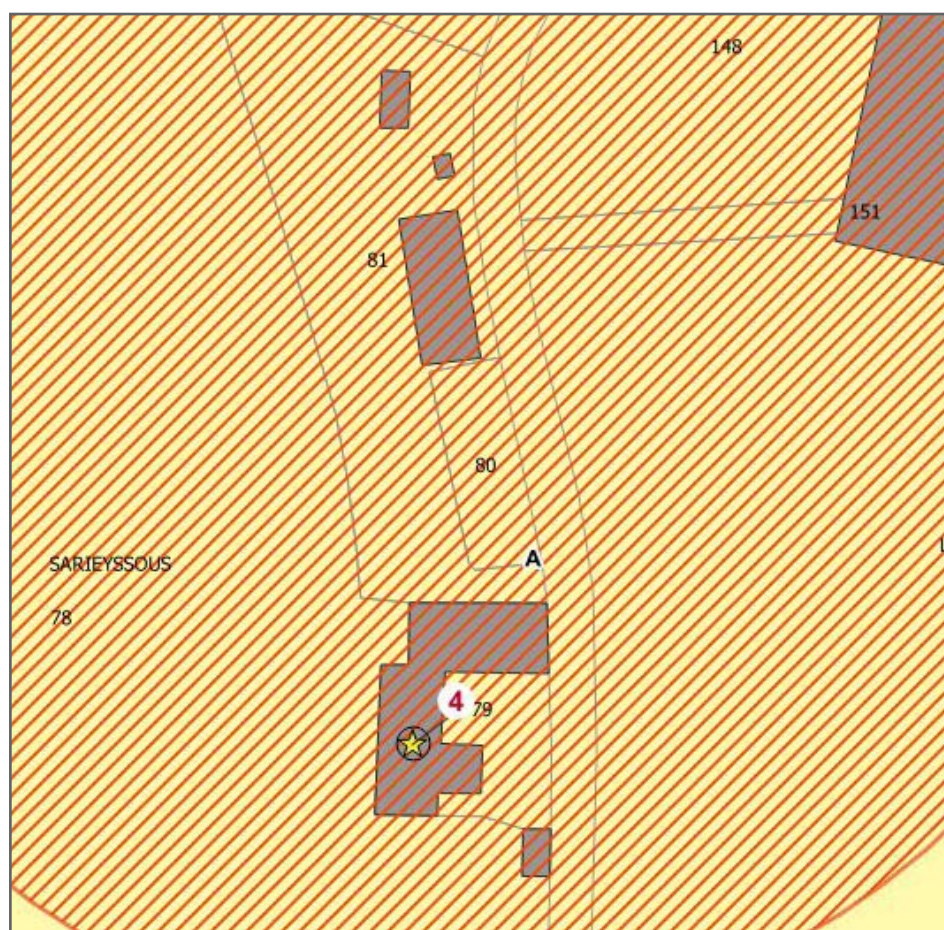
n°1



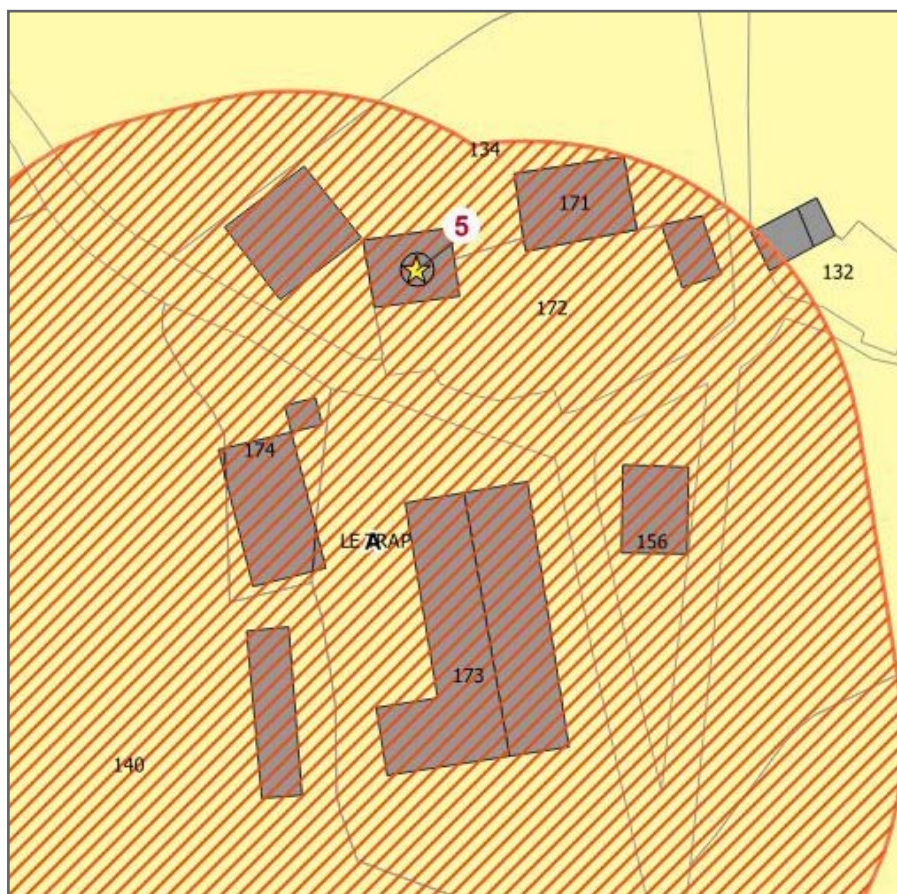
Numéro	Parcelle	Localisation	Absence de gêne supplémentaire à l'activité agricole	Présence de réseaux			
				Assainissement collectif	Eau potable	Electricité	Gaz
3	AK 68	Les Crozes	Bâtiment d'élevage vacant (terres louées)	Non	Oui	Oui	Non



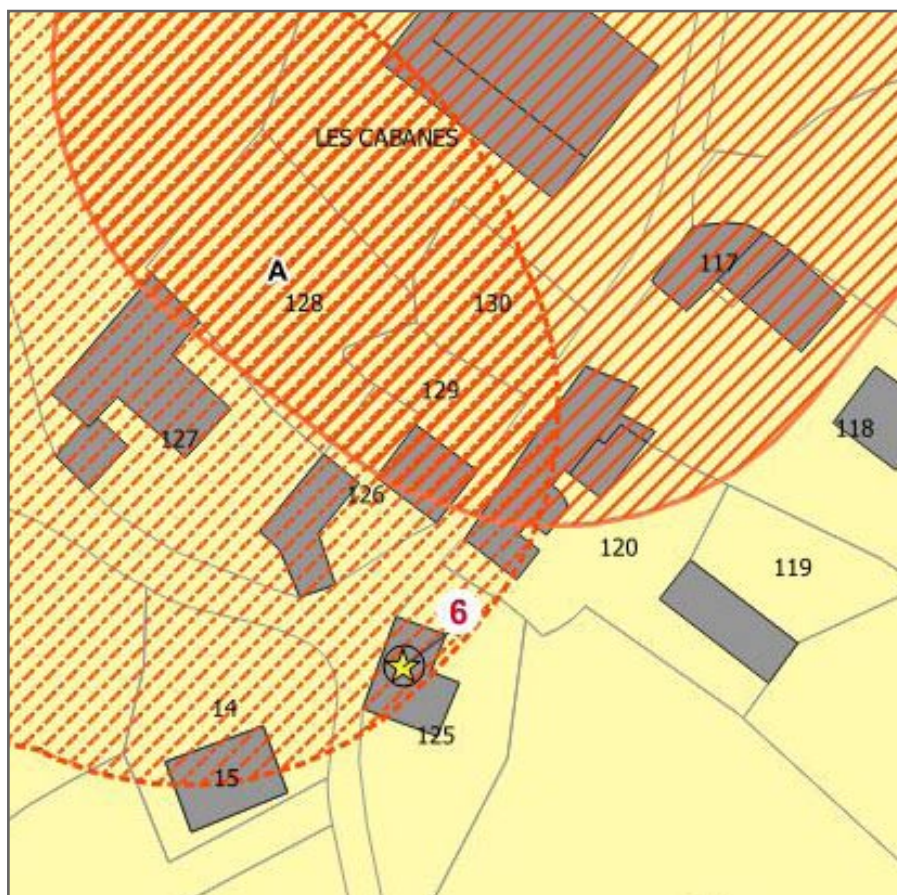
Numéro	Parcelle	Localisation	Absence de gêne supplémentaire à l'activité agricole	Présence de réseaux			
				Assainissement collectif	Eau potable	Electricité	Gaz
4	BV 79	Sarleyssous	Grange : propriété de l'exploitant	Non	Oui	Oui	Non



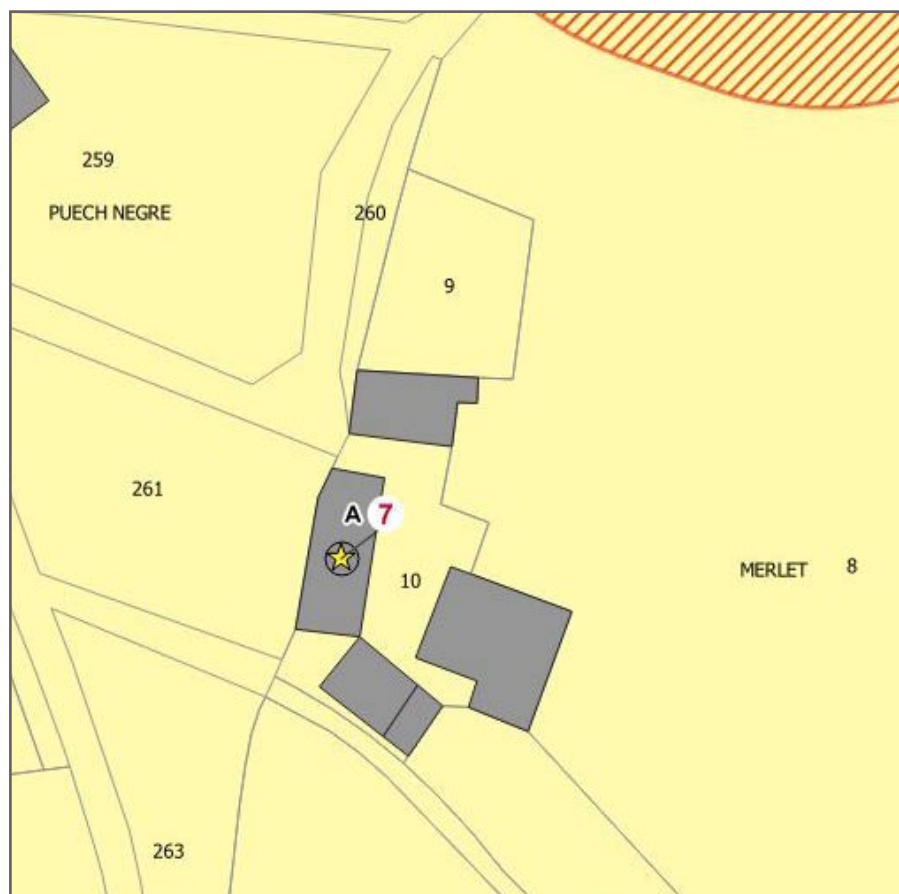
Numéro	Parcelle	Localisation	Absence de gêne supplémentaire à l'activité agricole	Présence de réseaux			
				Assainissement collectif	Eau potable	Electricité	Gaz
5	BR 172	Le Trap	Grange, propriété de la famille de l'exploitant	Non	Oui	Oui	Non



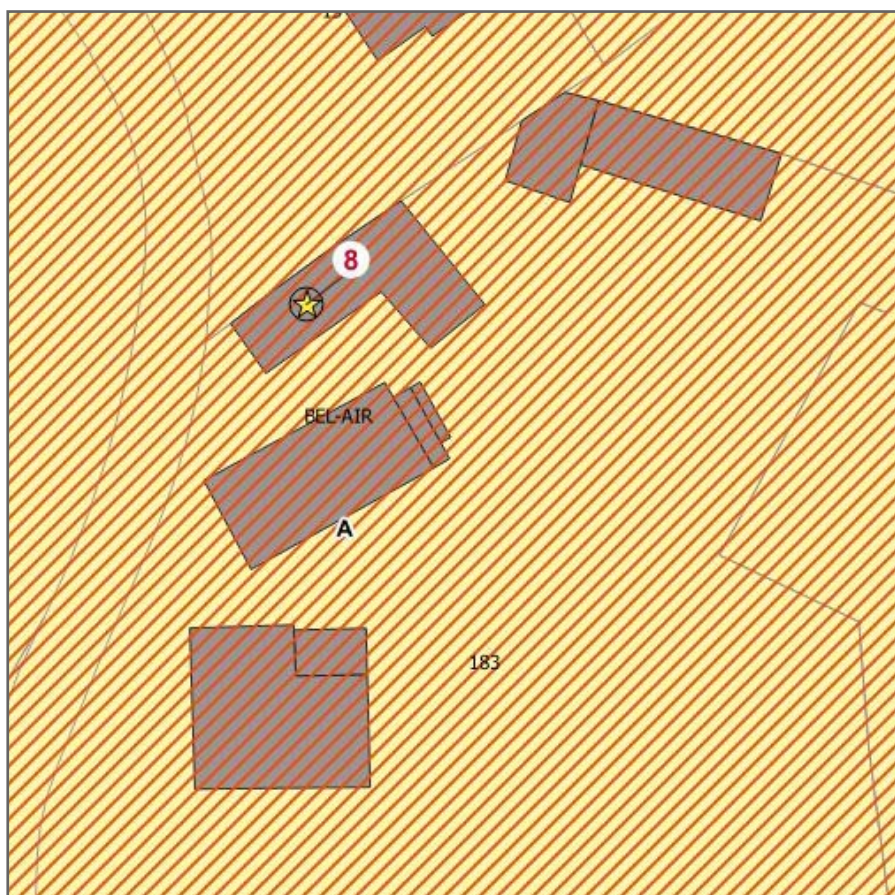
Numéro	Parcelle	Localisation	Absence de gêne supplémentaire à l'activité agricole	Présence de réseaux			
				Assainissement collectif	Eau potable	Electricité	Gaz
6	BZ 125	Les Cabanes	Bâtiment d'élevage vacant (parcelle BZ 127)	Non	Oui	Oui	Non



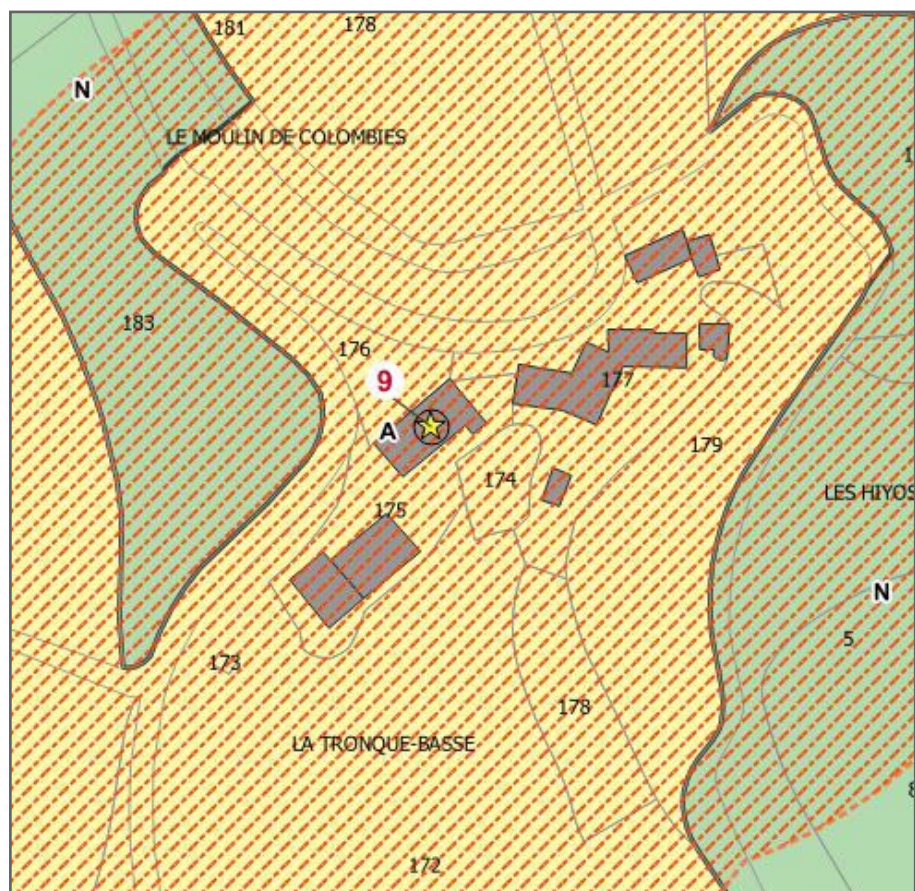
Numéro	Parcelle	Localisation	Absence de gêne supplémentaire à l'activité agricole	Présence de réseaux			
				Assainissement collectif	Eau potable	Electricité	Gaz
7	BM 10	Merlet	Groupe de constructions, hors périmètre agricole	Non	Oui	Oui	Non



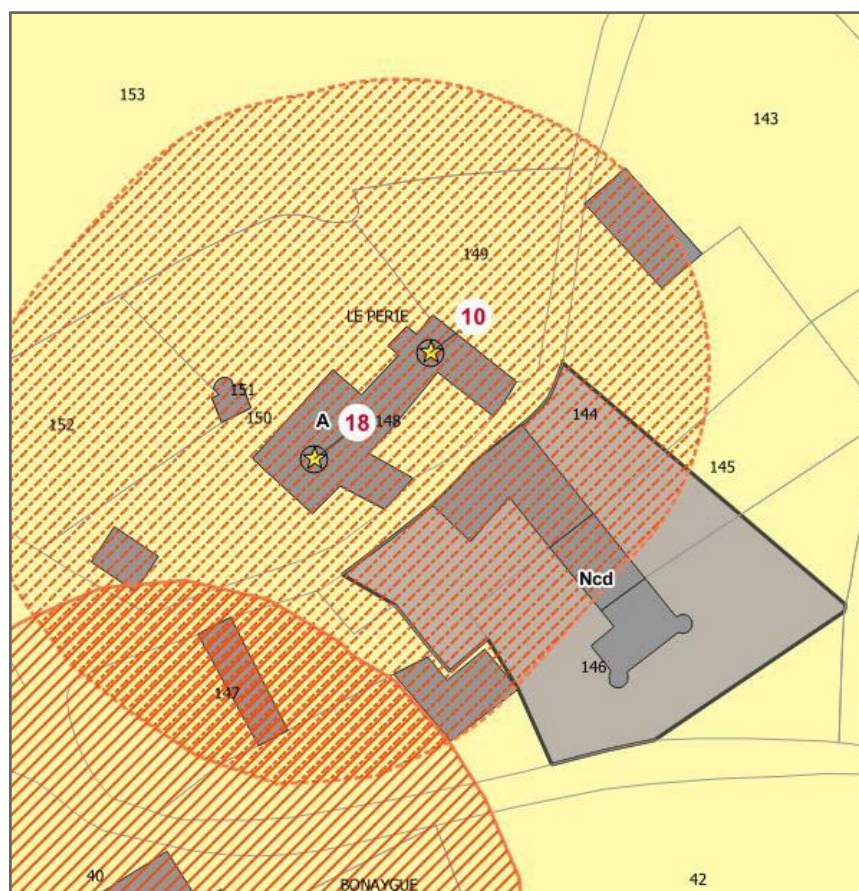
Numéro	Parcelle	Localisation	Absence de gêne supplémentaire à l'activité agricole	Présence de réseaux			
				Assainissement collectif	Eau potable	Electricité	Gaz
8	AZ 183	Bel-Air	Grange, propriété de la famille de l'exploitant	Oui	Oui	Oui	Non



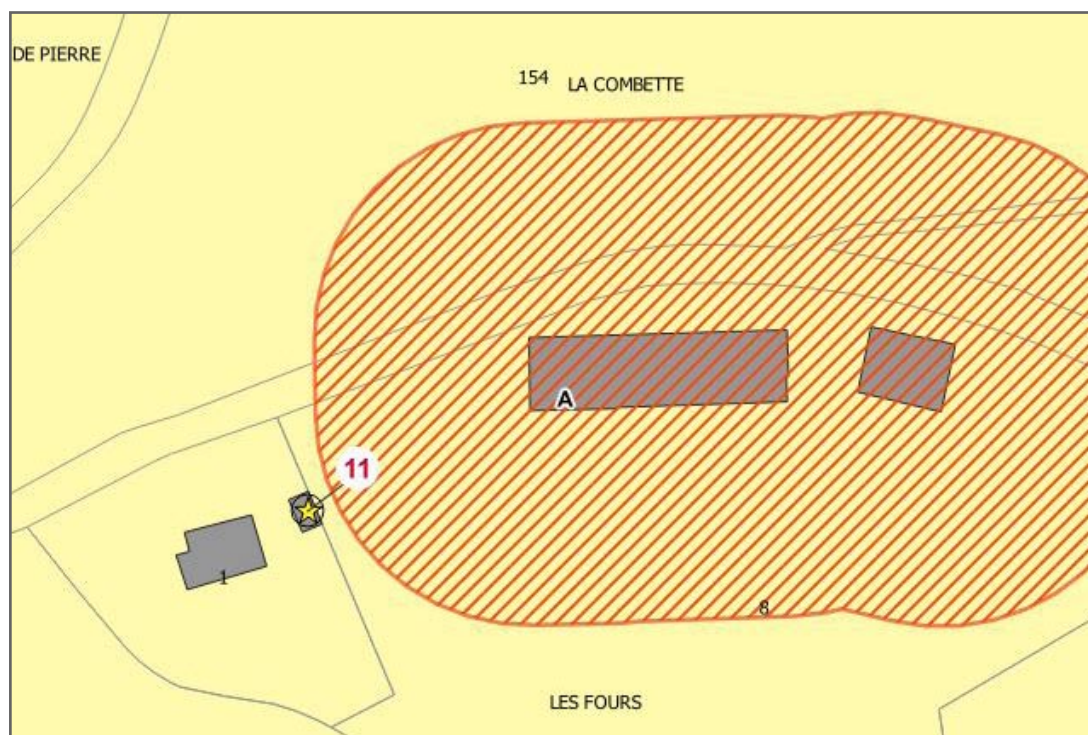
Numéro	Parcelle	Localisation	Absence de gêne supplémentaire à l'activité agricole	Présence de réseaux			
				Assainissement collectif	Eau potable	Electricité	Gaz
9	BC 175	La Tronque Basse	Bâtiment d'élevage vacant, suite à délocalisation de l'exploitation	Non	Oui	Oui	Non



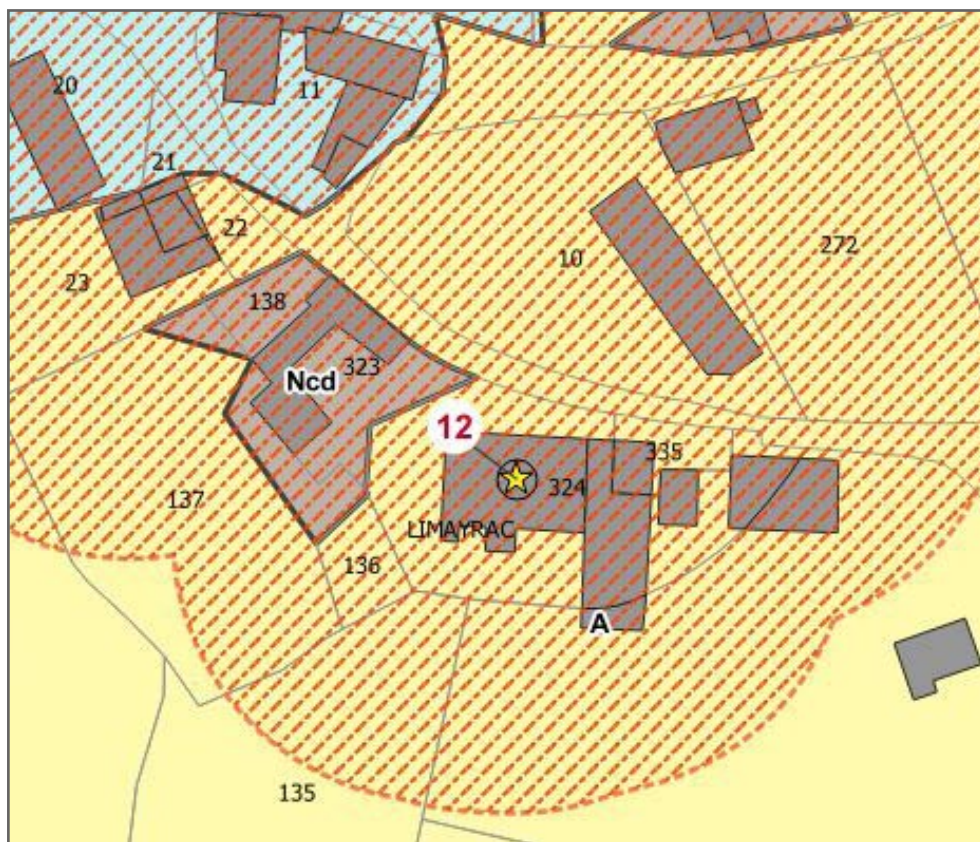
Numéro	Parcelle	Localisation	Absence de gêne supplémentaire à l'activité agricole	Présence de réseaux			
				Assainissement collectif	Eau potable	Electricité	Gaz
10	BC 148	Le Perié	Bâtiment d'élevage vacant (terres louées)	Non	Oui	Oui	Non
18	BC 148	Le Perié	Bâtiment d'élevage vacant (terres louées)	Non	Oui	Oui	Non



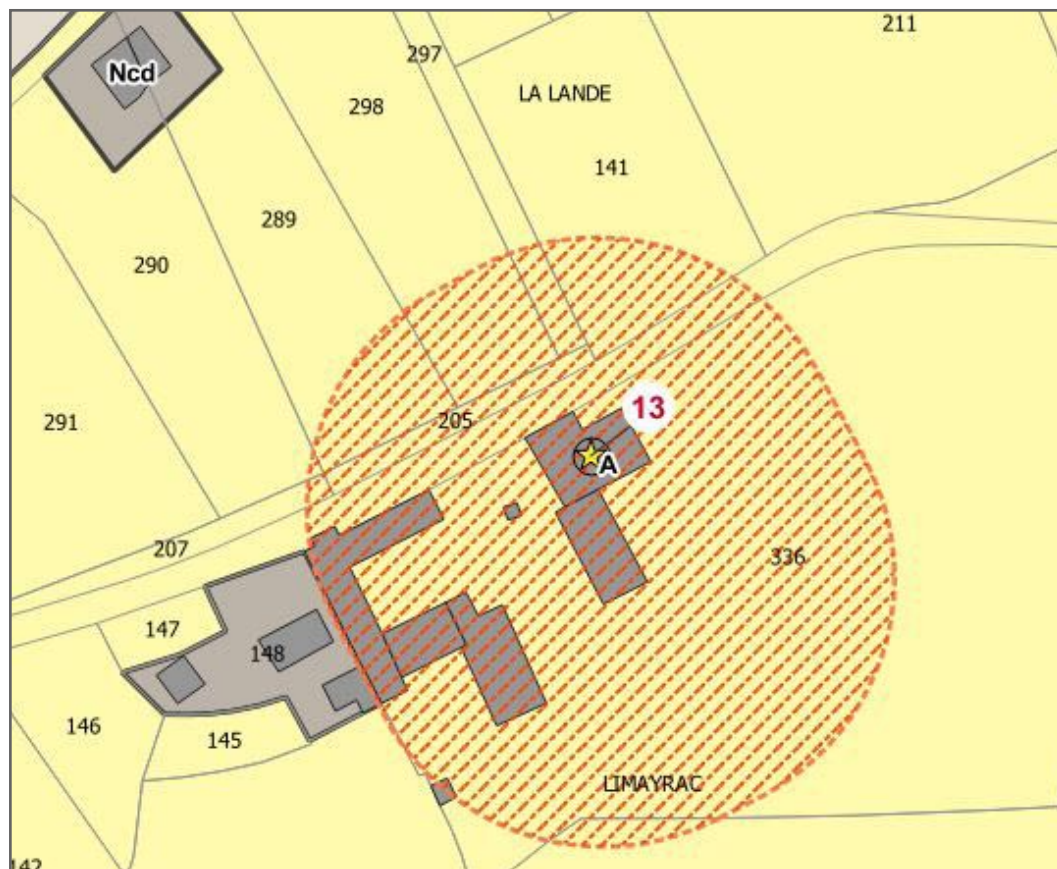
Numéro	Parcelle	Localisation	Absence de gêne supplémentaire à l'activité agricole	Présence de réseaux			
				Assainissement collectif	Eau potable	Electricité	Gaz
11	BL 1	Les Fours	Hors périmètre de salubrité, à proximité directe d'une habitation de tiers	Non	Oui	Oui	Non



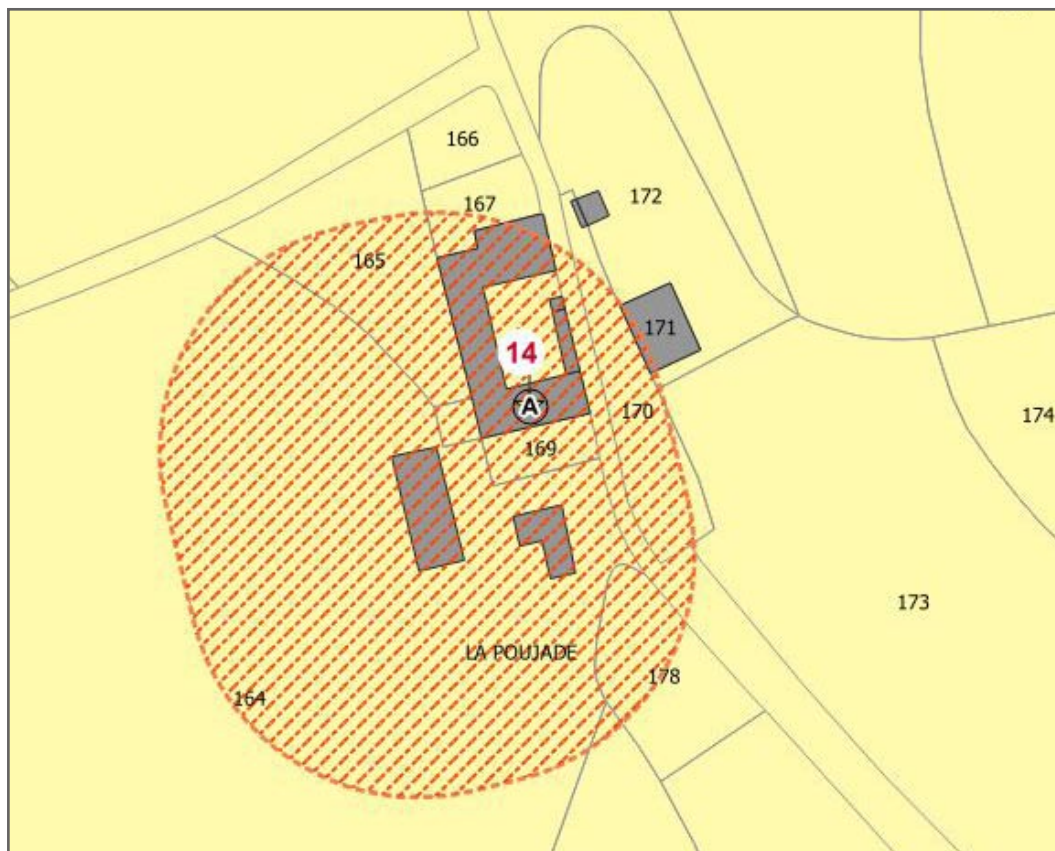
Numéro	Parcelle	Localisation	Absence de gêne supplémentaire à l'activité agricole	Présence de réseaux			
				Assainissement collectif	Eau potable	Electricité	Gaz
12	BH 324	Limayrac	Bâtiment d'élevage vacant, suite à délocalisation de l'exploitation	Oui	Oui	Oui	Non



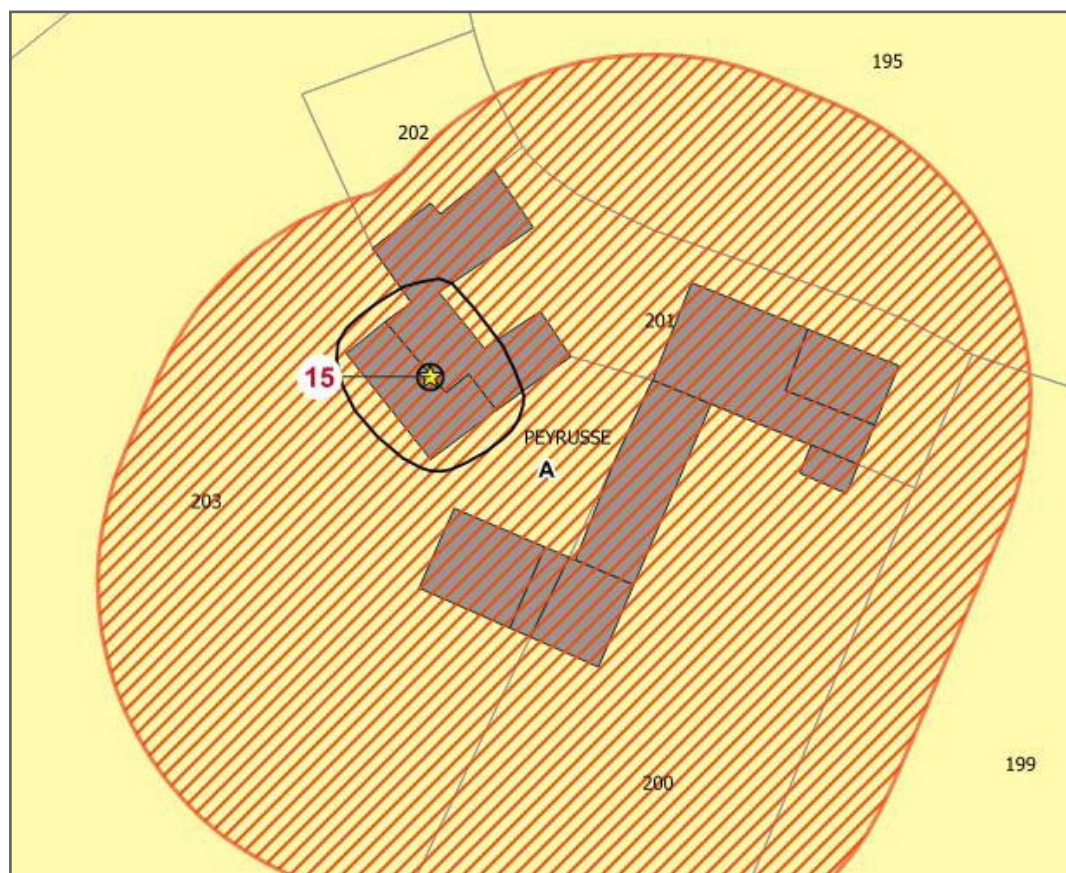
Numéro	Parcelle	Localisation	Absence de gêne supplémentaire à l'activité agricole	Présence de réseaux			
				Assainissement collectif	Eau potable	Electricité	Gaz
13	BH 336	Limayrac	Bâtiment d'élevage vacant	Non	Oui	Oui	Non



Numéro	Parcelle	Localisation	Absence de gêne supplémentaire à l'activité agricole	Présence de réseaux			
				Assainissement collectif	Eau potable	Electricité	Gaz
14	BH 168	La Poujade	Bâtiment d'élevage vacant	Non	Oui	Oui	Non

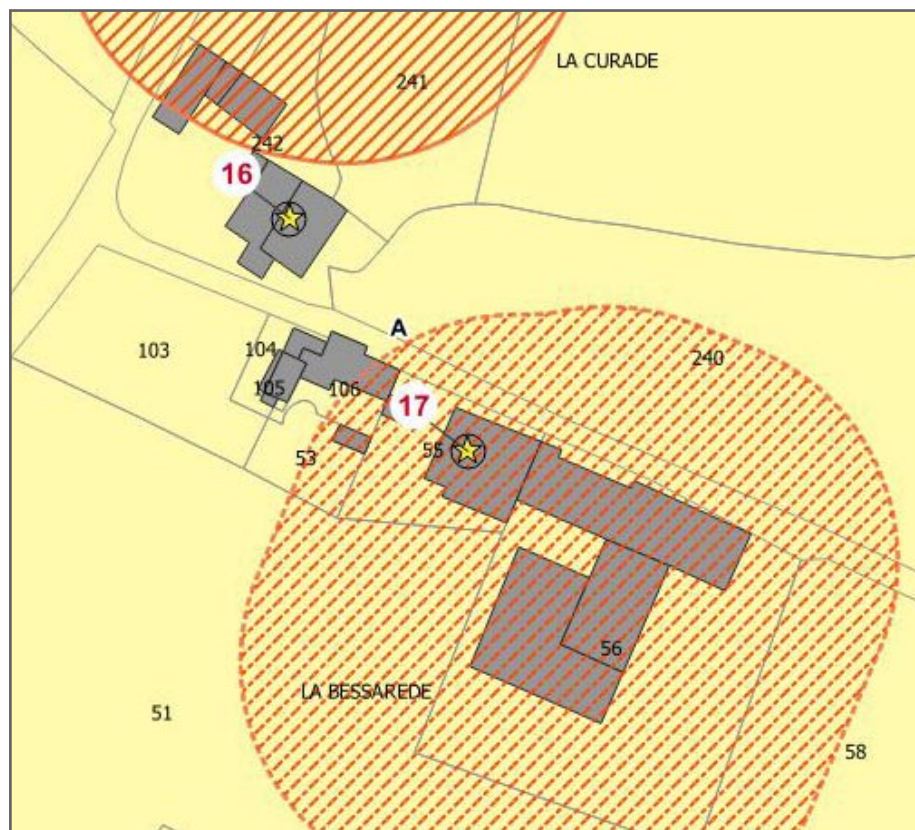


Numéro	Parcelle	Localisation	Absence de gêne supplémentaire à l'activité agricole	Présence de réseaux			
				Assainissement collectif	Eau potable	Electricité	Gaz
15	BH 201 BH 203	Peyrusse	L'absence de gêne supplémentaire sur l'activité agricole devra être démontrée lors de la demande d'autorisation d'urbanisme	Non	Oui	Oui	Oui



Numéro	Parcelle	Localisation	Absence de gêne supplémentaire à l'activité agricole	Présence de réseaux			
				Assainissement collectif	Eau potable	Electricité	Gaz
16	BH 242	La Bessarède	Groupe de construction, hors périmètre de salubrité	Non	Oui	Oui	Non
17	BI 55	La Bessarède	Bâtiment d'élevage vacant (terres louées)	Non	Oui	Oui	Non

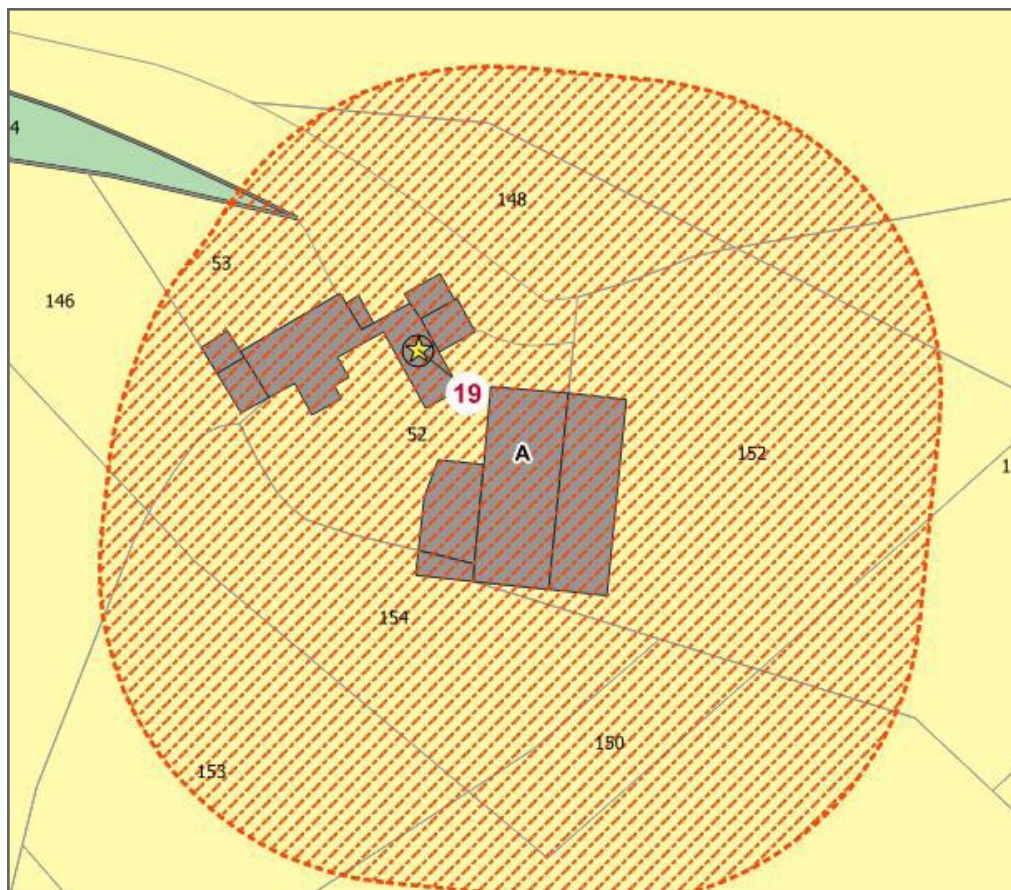
n°16



n°17



Numéro	Parcelle	Localisation	Absence de gêne supplémentaire à l'activité agricole	Présence de réseaux			
				Assainissement collectif	Eau potable	Electricité	Gaz
19	BK 52	Lannemezière	Bâtiment d'élevage vacant	Non	Oui	Oui	Non



Numéro	Parcelle	Localisation	Absence de gêne supplémentaire à l'activité agricole	Présence de réseaux			
				Assainissement collectif	Eau potable	Electricité	Gaz
20	AW 71	Gaujac	Bâtiment d'élevage vacant	Non	Oui	Oui	Non

