# PLAN LOCAL D'URBANISME
# COMMUNE DE SALON LA TOUR

# REGLEMENT ECRIT

## *Pièce 5*


## URBADOC
**Tony PERRONE**
56, avenue des Minimes
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

## ETEN Environnement
**Caroline LESPAGNOL**
49, rue Camille Claudel
40 990 SAINT-PAUL LES DAX
Tél : 05 58 74 84 10
environnement@eten-aquitaine.com

## RURAL Concept
**Stéphane DELBOS**
430, avenue Jean Jaurès
46 004 Cahors Cedex 9
Tél : 05 65 20 39 25
stephane.delbos@adasea.net

## ATELIER Georges
**Yvan OKOTNIKOFF**
42, rue d'Avron
75 020 PARIS
Tél : 09 82 20 40 40
contact@ateliergeorges.fr


| Tampon de la Mairie | Tampon de la Préfecture |
|---|---|
| | |

| | |
|---|---|
| PRESCRIPTION DE L'ELABORATION | 22 juin 2015 |
| DEBAT SUR LE PADD | 18 janvier 2019 |
| ARRET DU PROJET | 4 septembre 2019 |
| ENQUETE PUBLIQUE | Du 6 janvier au 7 février et du 27 février au 12 mars 2020 |
| APPROBATION | |

## PREAMBULE

## DONNEES LIMINAIRES

Le règlement écrit a été réalisé durant le premier trimestre 2019. Il est donc effectué en accord avec les lois en vigueur au moment de sa réalisation, et donc notamment selon les dispositions de la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové. Les articles du code de l'urbanisme auxquels le présent document fait référence sont ceux en vigueur au 1er janvier 2018 issus de l'ordonnance n°2015-1174 du 24 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme et au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme.

## MODE DE DEFINITION

Le règlement écrit a été défini par l'ensemble des élus du groupement de communes. Il a par la suite été adapté aux situations locales.

## COMPRENDRE LES TERMES DU REGLEMENT ECRIT

L'article R151-15 du code de l'urbanisme stipule que « lorsque les termes figurant dans les règles écrites et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques sont définis par le lexique national d'urbanisme prévu par l'article R. 111-1, à la date de la délibération prescrivant l'élaboration ou la révision mentionnée à l'article L. 153-31 du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, ils sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par ce lexique. » L'article R151-16 précise que « Le règlement peut, s'il y a lieu, préciser ces définitions du lexique national et les compléter par celles qu'il estime utiles à son application. » Ainsi, le présent règlement reprend les définitions du lexique national, lorsqu'elles existent[a] et définit les termes en l'absence. Pour une meilleure compréhension, le lexique disponible en annexe du présent règlement souligne les définitions du lexique national. Enfin, en cas de doute, il est essentiel de se rapprocher du service instructeur, seul à même d'apporter les précisions nécessaires.

## APPLICATION DE L'ARTICLE R151-13

L'article R151-13 est ainsi écrit : « Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6. »
Par ailleurs, il applique l'article L152-3 concernant les adaptations mineures « rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes' ». Ces adaptations sont jugées par le service instructeur.

## APPLICATION DE L'ARTICLE R151-11

L'article R151-11 est ainsi écrit : « Les règles peuvent être écrites et graphiques. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément. Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse. » Le présent règlement distingue les schémas et éléments graphiques ayant valeur opposable ou indicative.

## FORME DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit reprend la forme du code de l'urbanisme. Des article R121-27 à 50. Il est ainsi articulé autour des sous-sections 3, 4 et 5 du même code :

- Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités ;
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- Équipements et réseaux.

A l'intérieur de ces sous-sections, les dispositions reprennent les paragraphes contenus dans le code. La mention « Non réglementé » signifie que la collectivité n'a pas choisi de réglementer le paragraphe en question.

## LECTURE DU REGLEMENT

Afin de permettre la transmission aisée du règlement écrit aux futurs pétitionnaires, celui-ci ne s'articule pas autour de dispositions générales et de renvois à celles-ci dans le règlement spécifique à chacune des zones. Ainsi, chaque zone définie dans le règlement graphique s'associe au règlement écrit correspondant et comprend l'ensemble des règles applicables.

## A L'ATTENTION DES INSTRUCTEURS ET DES PETITIONNAIRES

Chacune des règles contenues dans le présent règlement est justifiée dans le rapport de présentation du présent PLU. Il est indispensable de s'y reporter en cas de doute ou de litige dans les conditions d'application. Pour les pétitionnaires, il est vivement conseillé d'avoir recours au service instructeur avant le dépôt d'une demande d'autorisation. Celui-ci saura vous informer et vous guider dans vos projets et vous permettra d'obtenir un gain de temps lors de la phase d'instruction. Les services de Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement constituent aussi un atout pour mener à bien vos projets, dans votre intérêt, comme dans celui du territoire.

## A L'ATTENTION DES PETITIONNAIRES

Le règlement des zones est propre à ce document d'urbanisme. Tout règlement relatif à un autre document n'a aucune valeur sur le territoire, même s'il comporte le même nom, tel Ua ou Ub. Les règles définies sont propres à chaque collectivité.

[a] *Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.*

# SOMMAIRE


PREAMBULE ..... 2
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uaa ..... 7
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité ..... 8
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 8
Equipement et reseaux ..... 12
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uab ..... 15
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité ..... 16
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 16
Equipement et reseaux ..... 20
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uba ..... 23
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité ..... 24
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 24
Equipement et reseaux ..... 28
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ubb ..... 31
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité ..... 32
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 32
Equipement et reseaux ..... 36
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc ..... 38
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité ..... 39
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 39
Equipement et reseaux ..... 43
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue ..... 45
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité ..... 46
Equipement et reseaux ..... 46
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux ..... 47
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité ..... 48
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 48
Equipement et reseaux ..... 50
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUa ..... 52
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité ..... 53
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 53
Equipement et reseaux ..... 57
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUb ..... 60
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité ..... 61
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 61
Equipement et reseaux ..... 65
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUx ..... 68
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité ..... 69
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 69
Equipement et reseaux ..... 71
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A ..... 74
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité ..... 75

**Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 76**
**Equipement et reseaux ..... 80**
**RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ah ..... 82**
**Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité ..... 83**
**Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 83**
**Equipement et reseaux ..... 86**
**RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ap ..... 89**
**Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité ..... 90**
**Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 90**
**Equipement et reseaux ..... 90**
**RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N ..... 92**
**Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité ..... 93**
**Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 93**
**Equipement et reseaux ..... 98**
**DEFINITIONS ..... 102**

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uaa

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone Uaa correspond aux centres anciens des communes qui composent le territoire.

Le règlement vise ici à assurer le maintien des caractéristiques de cette zone, à savoir :
- Le mélange des fonctions d'habitat, de commerces et de services ;
- Le maintien des formes urbaines et architecturales existantes.

| Destinations et sous-destinations | Règlement de la zone |
|---|---|
| **Exploitation agricole et forestière** | |
| Exploitation agricole | Interdit |
| Exploitation forestière | Interdit |
| **Habitation** | |
| Logement | Autorisé |
| Hébergement | Autorisé |
| **Commerce et activités de service** | |
| Artisanat et commerce de détail | Soumis à limitation d'usage |
| Restauration | Autorisé |
| Commerce de gros | Autorisé |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Autorisé |
| Hébergement hôtelier et touristique | Autorisé |
| Cinéma | Autorisé |
| **Équipements d'intérêt collectif et services publics** | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Autorisé |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés | Autorisé |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Autorisé |
| Salles d'art et de spectacles | Autorisé |
| Équipements sportifs | Autorisé |
| Autres équipements recevant du public | Autorisé |
| **Autres activités du secteur secondaire et tertiaire** | |
| Industrie | Interdit |
| Entrepôt | Interdit |
| Bureau | Autorisé |
| Centre de congrès et d'exposition | Interdit |

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

## UAA1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service à l'exception de celles soumises à limitation d'usage listée à l'article Uaa2 ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour les sous destinations « industrie », « entrepôt » et « centre de congrès ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service à l'exception de celles soumises à limitation d'usage listée à l'article Uaa2 ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire pour la sous destination de « bureau ».

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

## UAA2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

La construction à usage de commerce et activités de services est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 400m$^2$ de surface de vente.

### 2.2 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

### 2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

**Permis de démolir**
Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.
**Édification de clôture**
Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

### 2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLU.

## UAA3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

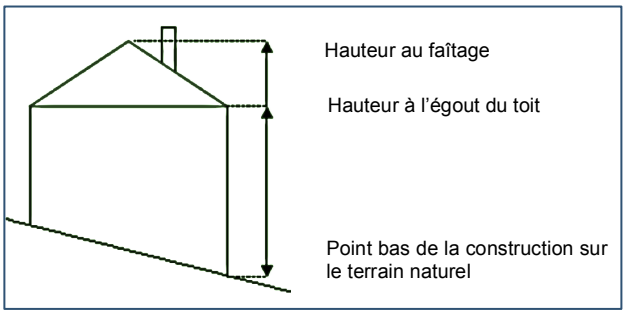
Non réglementé.

# CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## UAA4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4.1 Hauteur des constructions

**Règles concernant la mesure de la hauteur**
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

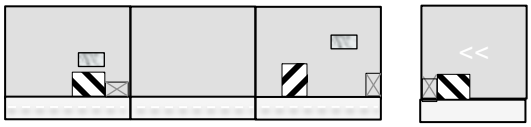



**Hauteur autorisée**
La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble à mitoyen le plus haut, sous réserve que celui-ci ait une destination d'habitat.
L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.
**Cas particuliers n°1**
La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faîtage ou à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.
**Cas particuliers n°2**
La hauteur des constructions à usage d'habitation réalisée en deuxième rideau d'une même parcelle est limitée à 3,50m au faîtage ou 3m à l'acrotère.
**Cas particuliers n°3**
Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

### 4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

**Règle d'implantation**
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

**Schéma opposable**



Implantation à l'alignement obligatoire

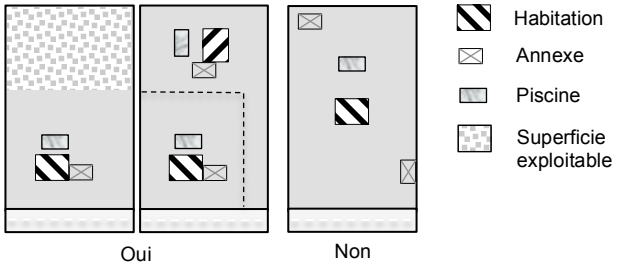
**Règle générale en cas d'implantation en retrait**
Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 5m.

**Règles spécifiques**

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les parcelles disposant de plusieurs limites avec l'espace public, dans ce cas, seul l'implantation sur une limite est obligatoire ;
- Lorsque la topologie de la parcelle ne permet pas une implantation à l'alignement, tel une parcelle desservie par un chemin d'accès ;
- Lorsque la topographie de la parcelle ne permet pas une implantation à l'alignement tel un dénivelé supérieur à 20% ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité…) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

**Règle de densités**
Pour toute parcelle ou unité foncière dont la superficie est égale ou supérieure à 3000m$^2$ l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver un accès suffisant d'une largeur au moins égale à 3m ainsi qu'une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

**Schéma indicatif**




### 4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Règle d'implantation**
Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. Seules les annexes d'habitation peuvent être implantées en limite séparative postérieure.

**Règle générale en cas d'implantation en retrait**
Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

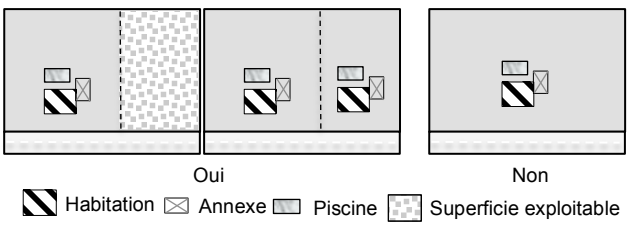
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction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

**Règles spécifiques**
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, …) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

**Règle de densités**
Pour toute parcelle ou unité foncière dont la superficie est égale ou supérieure à 3000m$^2$ l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver un accès suffisant d'une largeur au moins égale à 3m ainsi qu'une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

**Schéma indicatif**




### 4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

## UAA5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

### 5.2 Rappel règlementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

### 5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales ainsi que les vérandas de moins de 40m$^2$ sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.
Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

### 5.4 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes ou celles définies ci-dessous. Cette mesure ne peut s'appliquer dans le cas de rénovation ou extension de bâtiments non enduits ou dont la toiture est recouverte de fibrociment ou d'amiante.

### 5.5 Implantation et terrassement

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Le traitement des dénivelés sera de type talus enherbé, mur de soutènement végétalisé ou gabion

### 5.6 Toitures

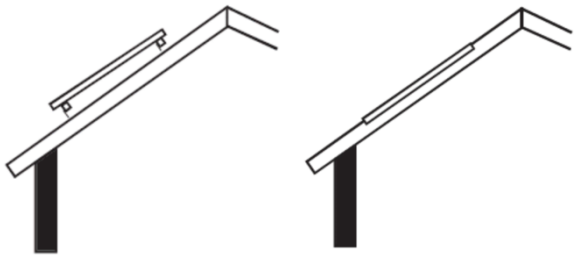
**Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 20m2 :**

- La toiture comportera deux pans de toit à minima ;
- Les pentes de toit auront un degré de pente minimum de 40 ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle. Elle devra être composée à minima de 30 unités au m$^2$.

**Règles communes pour toutes les toitures :**

- Le coloris de la toiture devra être identique à celle du volume principal ;
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades ;
- Les chiens assis sont autorisés ;
- Les lucarnes sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur identique à la couverture de la toiture ;
- Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et des pignons.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc.

**Schéma opposable**



Non Oui

*La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.*

### 5.7 Ouvertures

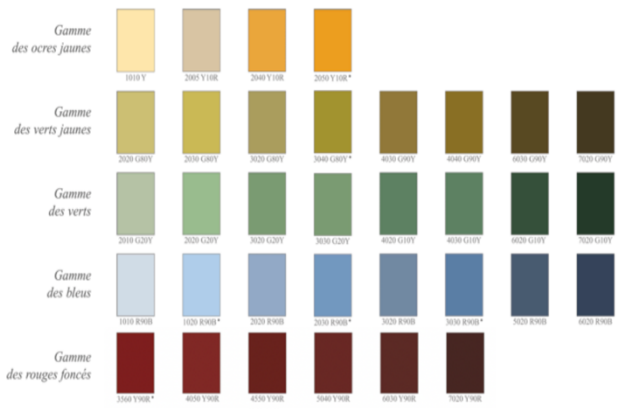
**Forme :**

- Les ouvertures seront plus hautes que larges, sauf dans le cas de la pose d'une baie vitrée posée au sol ;
- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50cm de diamètre sont aussi autorisées ;
- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à la maçonnerie. En rénovation, le coffre devra être posé en intérieur ou dans l'encadrement et les anciens volets conservés.

**Teintes :**

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux, marrons ainsi que celles inscrites dans la palette ci-dessous. Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

**Schéma opposable**




*Les codes proposés sont issus de la classification Natural Color System dite NCS.*

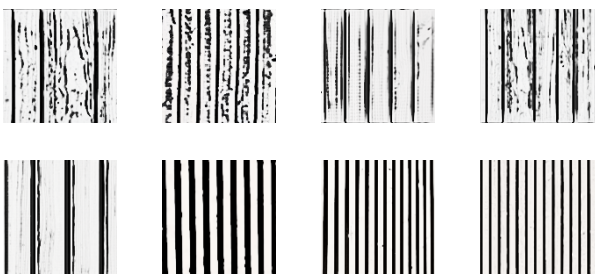
### 5.8 Façades

**Traitement :**

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle dont l'usage n'est permis qu'en extension ou rénovation, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement. Les briques foraines ne peuvent être utilisées qu'en encadrement des ouvertures sur 40cm maximum ;
- Les façades d'aspect métallique sont interdites ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat. Dans le cas de l'utilisation de peinture, elles devront reprendre les coloris admis pour les enduits.
- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

**Pose des façades bois :**

**Schéma indicatif**

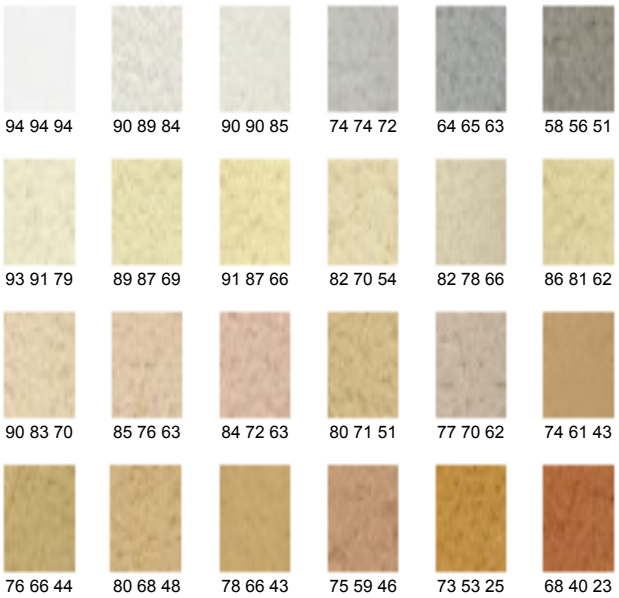


*La pose verticale est conseillée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.*

**Teintes des enduits :**

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

**Schéma opposable**




*Les teintes proposées sont des extraits de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.*

### 5.9 Éléments extérieurs :

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ;
- En cas d'impossibilité technique, les climatiseurs devront être encastrés à la façade et être cachés par une grille ;
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries.

### 5.10 Clôtures

**Règle de hauteur :**

La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 1,60m de hauteur.

**Règle de composition pour les clôtures réalisées en limite avec l'espace public :**

- Pour toute parcelle ou unité foncière où la présence bâtie n'est pas assurée par une construction réalisée en limite avec l'espace public, la clôture sera obligatoirement maçonnée sur la hauteur maximale autorisée de 1,60m et sur une longueur au moins égale à 10m sauf si l'espace à clore est moindre ;
- Lorsque la présence bâtie est assurée par une construction réalisée en limite avec l'espace public, la clôture sera composée d'un mur maçonné, de grillages, de barreaudages ou même de haies vives.

**Règle de composition pour les clôtures réalisées en limite séparative :**

- En limite séparative, la clôture pourra être maçonnée sur une hauteur maximale de

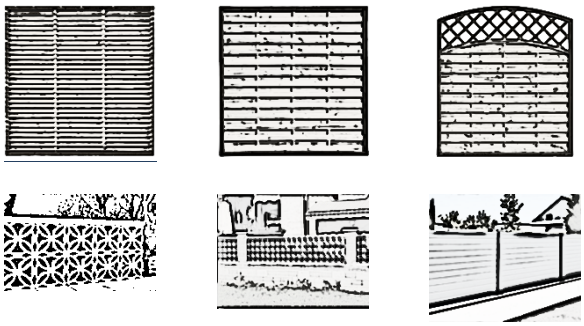
0,60m. Il est admis une hauteur maçonnée de 1,60m dans la limite d'une longueur maximale de 10m par limite séparative ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits.

**Règle d'aspect :**
- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages devront être souples ou rigides et seront de couleur couleur blanc cassé, verte ou grise.

**Cas de murets de pierre naturelle :**
Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique. Dans le cas d'élargissement de voirie, les clôtures seront refaites à l'identique en réutilisant les matériaux originels.

**Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :**
Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

**Schéma indicatif**



*Exemples de claustras et brises vues interdits.*

### 5.11 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opéré dans le respect des règles architecturales ayant prévalues à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture.

### UAA6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

### UAA7 STATIONNEMENT

Non réglementé.

## EQUIPEMENT ET RESEAUX

### UAA8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### 8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :
- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

### 8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

### UA9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 9.1 Eau potable

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

### 9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

### 9.3 Assainissement des eaux pluviales

**Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :**
Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

**Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**
Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

### 9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques

hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uab

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone Uab correspond aux premières extensions des centres anciens.

Le règlement vise ici à assurer le maintien des caractéristiques de cette zone, à savoir :
- Le mélange des fonctions d'habitat, de commerces et de services ;
- Le maintien des formes urbaines et architecturales existantes.

| Destinations et sous-destinations | Règlement de la zone |
|---|---|
| **Exploitation agricole et forestière** | |
| Exploitation agricole | Interdit |
| Exploitation forestière | Interdit |
| **Habitation** | |
| Logement | Autorisé |
| Hébergement | Autorisé |
| **Commerce et activités de service** | |
| Artisanat et commerce de détail | Soumis à limitation d'usage |
| Restauration | Autorisé |
| Commerce de gros | Autorisé |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Autorisé |
| Hébergement hôtelier et touristique | Autorisé |
| Cinéma | Autorisé |
| **Équipements d'intérêt collectif et services publics** | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Autorisé |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés | Autorisé |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Autorisé |
| Salles d'art et de spectacles | Autorisé |
| Équipements sportifs | Autorisé |
| Autres équipements recevant du public | Autorisé |
| **Autres activités du secteur secondaire et tertiaire** | |
| Industrie | Interdit |
| Entrepôt | Soumis à limitation d'usage |
| Bureau | Autorisé |
| Centre de congrès et d'exposition | Interdit |

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

## UAB1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service à l'exception de celles soumises à limitation d'usage listée à l'article Uab2 ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour les sous destinations « industrie » et « centre de congrès ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service à l'exception de celles soumises à limitation d'usage listée à l'article Uab2 ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire pour la sous destination de « bureau » ainsi que la destination « entrepôt » soumises à limitation d'usage listée à l'article Uab2.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

## UAB2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Cas des constructions à usage de commerce et activités de services

La construction à usage de commerce et activités de services est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 400m$^2$ de surface de vente.

#### Cas des constructions à usage d'entrepôt

La construction à usage d'entrepôt est autorisée sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 200m$^2$ d'emprise au sol ;
- L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elles ne pourront être autorisées que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elles génèrent sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

### 2.2 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

### 2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

#### Permis de démolir

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

#### Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

### 2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLU.

## UAB3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

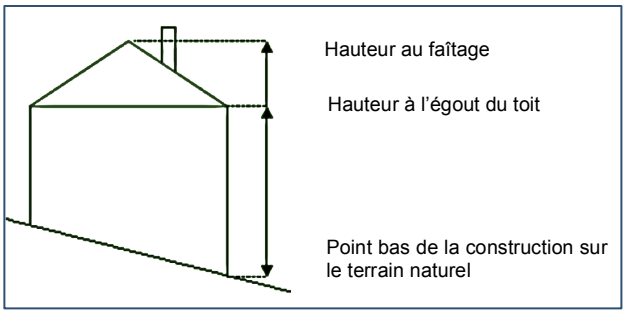
# CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## UAB4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4.1 Hauteur des constructions

#### Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.




#### Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble à mitoyen le plus haut, sous réserve que celui-ci ait une destination d'habitat.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

#### Cas particuliers n°1

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faîtage ou à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

**Cas particuliers n°2**
La hauteur des constructions à usage d'habitation réalisée en deuxième rideau d'une même parcelle est limitée à 3,50m au faîtage ou 3m à l'acrotère.
**Cas particuliers n°3**
Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

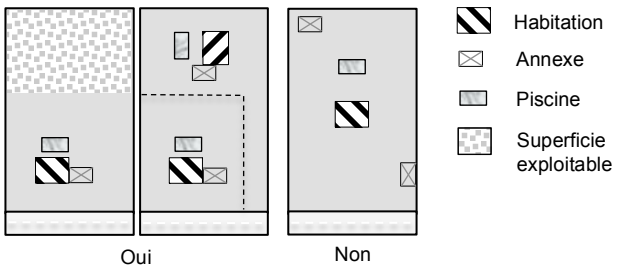
### 4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

**Règle d'implantation**
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
**Règle générale en cas d'implantation en retrait**
Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 5m.
**Règles spécifiques**
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité…) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

**Règle de densités**
Pour toute parcelle ou unité foncière dont la superficie est égale ou supérieure à 3000m$^2$ l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver un accès suffisant d'une largeur au moins égale à 3m ainsi qu'une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

**Schéma indicatif**




### 4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Règle d'implantation**
Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. Seules les annexes d'habitation peuvent être implantées en limite séparative postérieure.
**Règle générale en cas d'implantation en retrait**
Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

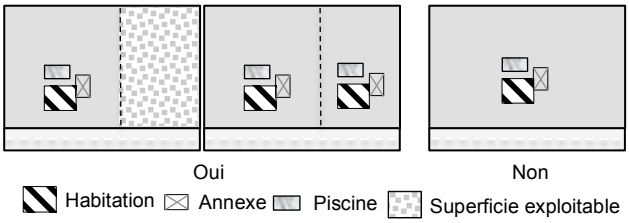
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.
- **Règles spécifiques**

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, …) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

**Règle de densités**
Pour toute parcelle ou unité foncière dont la superficie est égale ou supérieure à 3000m$^2$ l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver un accès suffisant d'une largeur au moins égale à 3m ainsi qu'une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

**Schéma indicatif**



### 4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

## UAB5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

### 5.2 Rappel règlementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

### 5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales ainsi que les vérandas de moins de 40m$^2$ sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.
Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

### 5.4 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes ou celles définies ci-dessous. Cette mesure ne peut s'appliquer dans le cas de rénovation ou extension de bâtiments non enduits ou dont la toiture est recouverte de fibrociment ou d'amiante.

### 5.5 Implantation et terrassement

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Le traitement des dénivelés sera de type [illegible]

### 5.6 Toitures

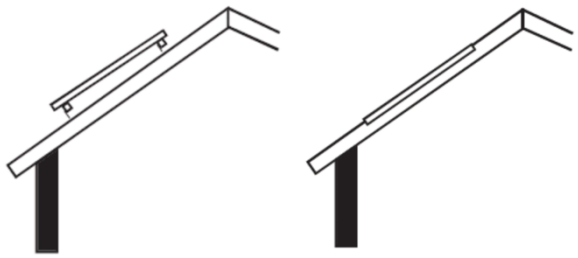
**Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 20m2 :**

- La toiture comportera deux pans de toit à minima ;
- Les pentes de toit auront un degré de [illegible] minimum de 40 ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle. Elle devra être composée à minima de 30 unités au m$^2$.

**Règles communes pour toutes les toitures :**

- Le coloris de la toiture devra être identique à celle du volume principal ;
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades ;
- Les chiens assis sont autorisés ;
- Les lucarnes sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur identique à la couverture de la toiture ;
- Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et des pignons.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc.

**Schéma opposable**



Non Oui

*La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.*

### 5.7 Ouvertures

**Forme :**

- Les ouvertures seront plus hautes que larges, sauf dans le cas de la pose d'une baie vitrée posée au sol ;
- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50cm de diamètre sont aussi autorisées ;
- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à la maçonnerie. En rénovation, le coffre devra être posé en intérieur ou dans l'encadrement et les anciens volets conservés.

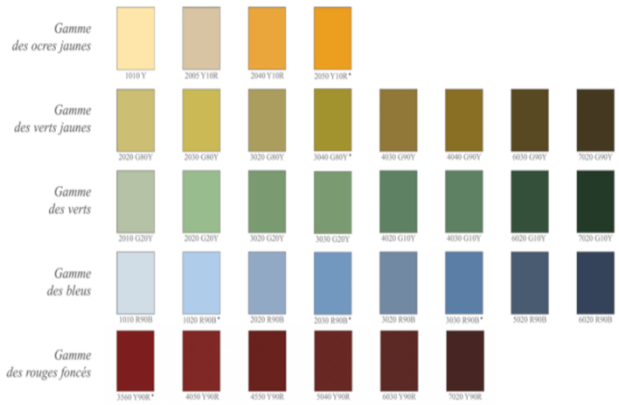
**Teintes :**

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises,

bordeaux, marrons ainsi que celles inscrites dans la palette ci-dessous. Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée ;

- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

**Schéma opposable**




*Les codes proposés sont issus de la classification Natural Color System dite NCS.*

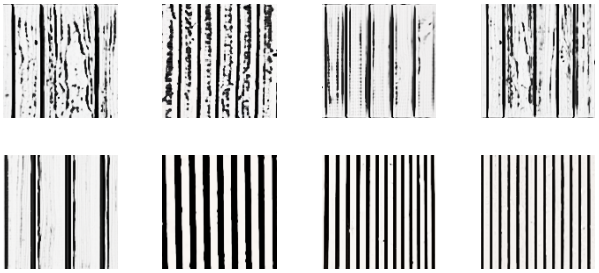
### 5.8 Façades

**Traitement :**

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle dont l'usage n'est permis qu'en extension ou rénovation, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement. Les briques foraines ne peuvent être utilisées qu'en encadrement des ouvertures sur 40cm maximum ;
- Les façades d'aspect métallique sont interdites ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique.. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat. Dans le cas de l'utilisation de peinture, elles devront reprendre les coloris admis pour les enduits.
- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés

**Pose des façades bois :**

**Schéma indicatif**

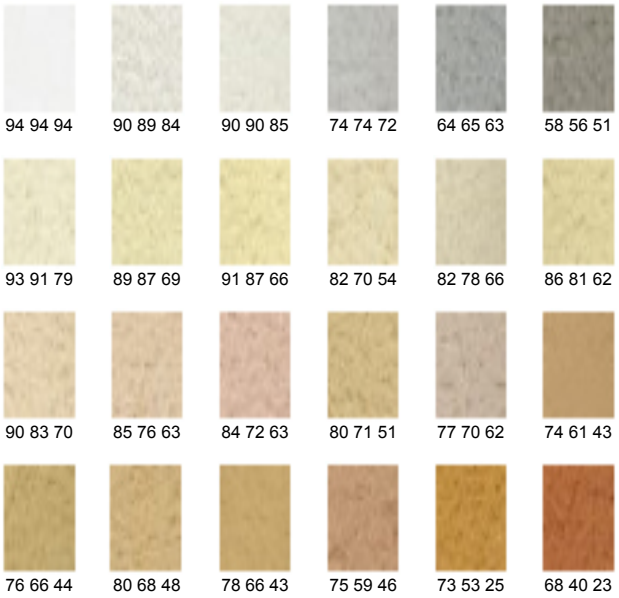


*La pose verticale est conseillée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.*

**Teintes des enduits :**

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

**Schéma opposable**




*Les teintes proposées sont des extraits de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.*

### 5.9 Éléments extérieurs :

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ;
- En cas d'impossibilité technique, les climatiseurs devront être encastrés à la façade et être cachés par une grille ;
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries.

### 5.10 Clôtures

**Règle de hauteur :**

La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 1,60m de hauteur.

**Règle de composition pour les clôtures réalisées en limite avec l'espace public :**
La clôture sera composée d'un mur maçonné, de grillages, de barreaudages ou même de haies vives.
**Règle de composition pour les clôtures réalisées en limite séparative :**

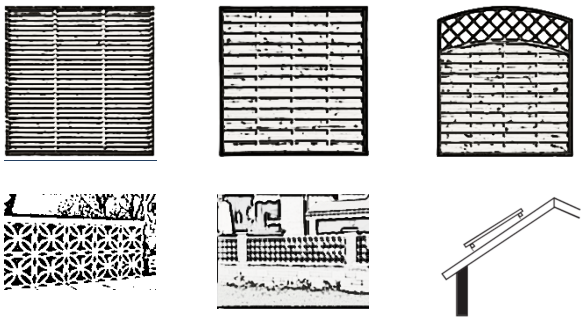
- En limite séparative, la clôture pourra être maçonnée sur une hauteur maximale de 0,60m. Il est admis une hauteur maçonnée de 1,60m dans la limite d'une longueur maximale de 10m par limite séparative ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits.

**Règle d'aspect :**

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages devront être souples ou rigides et seront de couleur blanc cassé, verte ou grise.

**Cas de murets de pierre naturelle :**
Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique. Dans le cas d'élargissement de voirie, les clôtures seront refaites à l'identique en réutilisant les matériaux originels.
**Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :**
Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

**Schéma indicatif**



*Exemples de claustras et brises vues interdits.*

### 5.12 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opéré dans le respect des règles architecturales ayant prévalues à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture.

### UAb6 Traitement environnemental et paysager des espaces non batis et abords des constructions

Non réglementé.

### UAb7 Stationnement

Non réglementé.

## EQUIPEMENT ET RESEAUX

### UAb8 Desserte par les voies publiques ou privees

#### 8.1 Règle générale

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

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

#### 8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

### UAb9 Desserte par les reseaux

#### 9.1 Eau potable

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

#### 9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

#### 9.3 Assainissement des eaux pluviales

**Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :**
Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.
**Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**
Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

#### 9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La

fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uba

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone Uba correspond aux hameaux traditionnels dont la densification peut être opérée dans le respect de l'architecture et des formes urbaines existantes.

Le règlement vise ici à assurer le maintien des formes urbaines et architecturales existantes.

| Destinations et sous-destinations | Règlement de la zone |
|---|---|
| **Exploitation agricole et forestière** | |
| Exploitation agricole | Interdit |
| Exploitation forestière | Interdit |
| **Habitation** | |
| Logement | Autorisé |
| Hébergement | Autorisé |
| **Commerce et activités de service** | |
| Artisanat et commerce de détail | Soumis à limitation d'usage |
| Restauration | Interdit |
| Commerce de gros | Interdit |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Interdit |
| Hébergement hôtelier et touristique | Interdit |
| Cinéma | Interdit |
| **Équipements d'intérêt collectif et services publics** | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Autorisé |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés | Autorisé |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Autorisé |
| Salles d'art et de spectacles | Autorisé |
| Équipements sportifs | Autorisé |
| Autres équipements recevant du public | Autorisé |
| **Autres activités du secteur secondaire et tertiaire** | |
| Industrie | Interdit |
| Entrepôt | Soumis à limitation d'usage |
| Bureau | Autorisé |
| Centre de congrès et d'exposition | Interdit |

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

## UBA1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service pour la destination commerce et activités de services, artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique et cinéma à l'exception de celles soumises à limitation d'usage listée à l'article Uba2 ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour les sous destinations « industrie » et « centre de congrès ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service soumises à limitation d'usage listée à l'article Uba2 ;
- Les extensions et annexes des habitations existantes et le changement de destination des bâtiments clos ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire pour la sous destination de « bureau » ainsi que la destination « entrepôt » soumises à limitation d'usage listée à l'article Uab2.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

## UBA2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Cas des constructions à usage de commerce et activités de services

Seules les extensions des commerces et activités de service existant sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 400m$^2$ de surface de vente. Il est admis la construction de nouveaux commerces uniquement dans le cas de vente de produits issues de la production agricole du territoire.

#### Cas des constructions à usage d'entrepôt

La construction à usage d'entrepôt est autorisée sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 200m$^2$ d'emprise au sol ;
- L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elles ne pourront être autorisées que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elles génèrent sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

### 2.2 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

### 2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

#### Permis de démolir

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

#### Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

### 2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLU.

## UBA3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

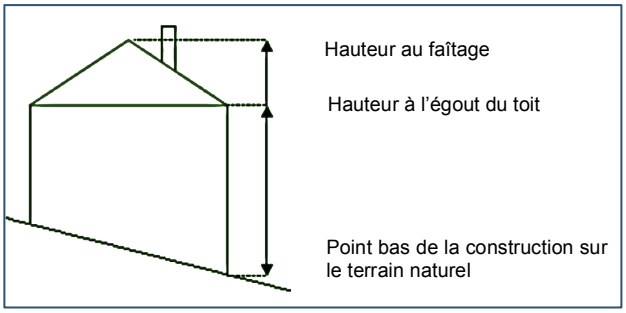
# CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## UBA4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4.1 Hauteur des constructions

#### Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.




#### Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble à mitoyen le plus haut, sous réserve que celui-ci ait une destination d'habitat.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

#### Cas particuliers n°1

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m

au faîtage ou à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

**Cas particuliers n°2**

La hauteur des constructions à usage d'habitation réalisée en deuxième rideau d'une même parcelle est limitée à 3,50m au faîtage ou 3m à l'acrotère.

**Cas particuliers n°3**

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

### 4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

**Règle d'implantation**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

**Règle générale en cas d'implantation en retrait**

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 5m.

**Règles spécifiques**

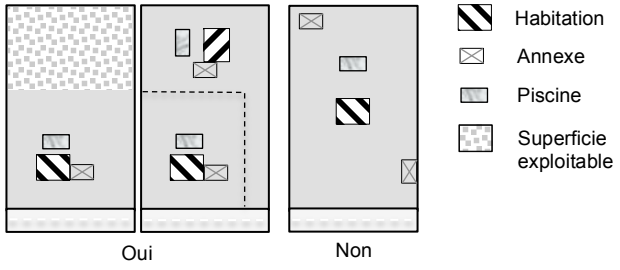
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité…) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

**Règle de densités**

Pour toute parcelle ou unité foncière dont la superficie est égale ou supérieure à 3000m$^2$ l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver un accès suffisant d'une largeur au moins égale à 3m ainsi qu'une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

**Schéma indicatif**




### 4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Règle d'implantation**

Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. Seules les annexes d'habitation peuvent être implantées en limite séparative postérieure.

**Règle générale en cas d'implantation en retrait**

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

**Règles spécifiques**

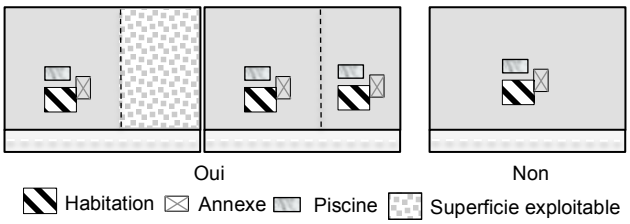
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, …) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

**Règle de densités**

Pour toute parcelle ou unité foncière dont la superficie est égale ou supérieure à 3000m$^2$ l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver un accès suffisant d'une largeur au moins égale à 3m ainsi qu'une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

**Schéma indicatif**




### 4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

## UBA5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

### 5.2 Rappel règlementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

### 5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales ainsi que les vérandas de moins de 40m$^2$ sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.
Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

### 5.4 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes ou celles définies ci-dessous. Cette mesure ne peut s'appliquer dans le cas de rénovation ou extension de bâtiments non enduits ou dont la toiture est recouverte de fibrociment ou d'amiante.

### 5.5 Implantation et terrassement

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Le traitement des dénivelés sera de type talus enherbé, mur[illegible] végétalisation

### 5.6 Toitures

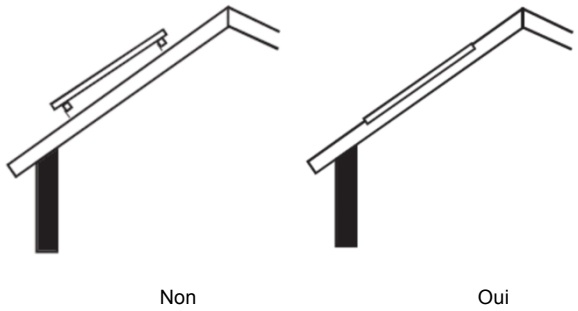
**Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 20m2 :**

- La toiture comportera deux pans de toit à minima ;
- Les pentes de toit autorisées de pente minimum de 40 ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle. Elle devra être composée à minima de 30 unités au m$^2$.

**Règles communes pour toutes les toitures :**

- Le coloris de la toiture devra être identique à celle du volume principal ;
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades ;
- Les chiens assis sont autorisés ;
- Les lucarnes sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur identique à la couverture de la toiture ;
- Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et des pignons.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc.

**Schéma opposable**




*La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.*

### 5.7 Ouvertures

**Forme :**

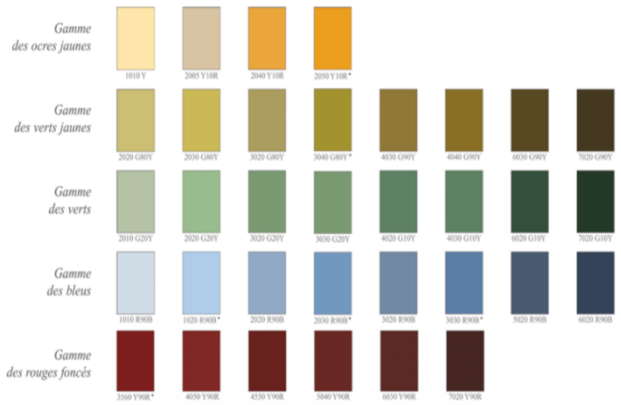
- Les ouvertures seront plus hautes que larges, sauf dans le cas de la pose d'une baie vitrée posée au sol ;
- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50cm de diamètre sont aussi autorisées ;

- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à la maçonnerie. En rénovation, le coffre devra être posé en intérieur ou dans l'encadrement et les anciens volets conservés.

**Teintes :**

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux, marrons ainsi que celles inscrites dans la palette ci-dessous. Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

**Schéma opposable**




*Les codes proposés sont issus de la classification Natural Color System dite NCS.*

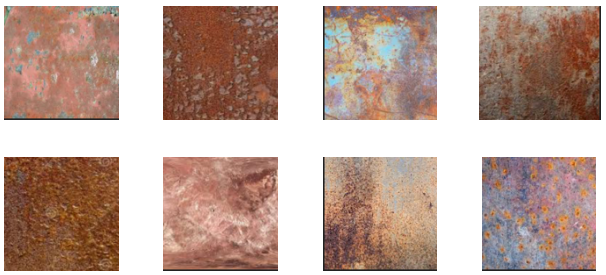
### 5.8 Façades

**Traitement :**

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle dont l'usage n'est permis qu'en extension ou rénovation, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement. Les briques foraines ne peuvent être utilisées qu'en encadrement des ouvertures sur 40cm maximum ;
- Les façades d'aspect métallique sont interdites à l'exception de celles définies ci-dessous. L'aspect devra être plat ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique.. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat. Dans le cas de l'utilisation de peinture, elles devront reprendre les coloris admis pour les enduits.
- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

**Teintes des façades d'aspect métallique :**

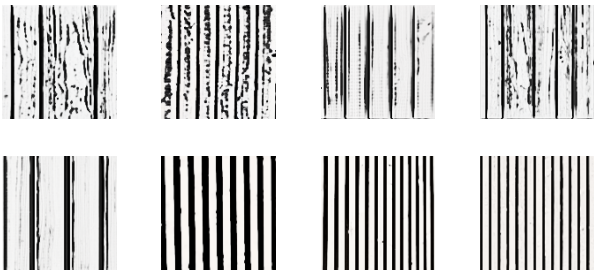
**Schéma indicatif**



*Les teintes naturelles vieillies du métal sont ici recherchées.*

**Pose des façades bois :**

**Schéma indicatif**

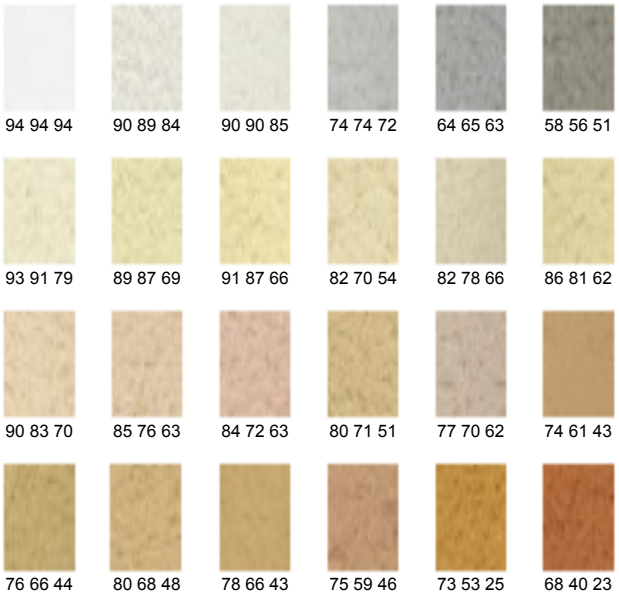


*La pose verticale est conseillée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.*

**Teintes des enduits :**

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

**Schéma opposable**



*Les teintes proposées sont des extraits de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.*

### 5.9 Éléments extérieurs :

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ;
- En cas d'impossibilité technique, les climatiseurs devront être encastrés à la façade et être cachés par une grille ;
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries.

### 5.10 Clôtures

**Règle de hauteur :**
La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 0,60m de hauteur sauf le long des routes à grande circulation où la hauteur maximale est portée à 1,60m..

**Règle de composition pour les clôtures réalisées en limite avec l'espace public :**
La clôture sera composée d'un mur maçonné, de grillages, de barreaudages ou même de haies vives.

**Règle de composition pour les clôtures réalisées en limite séparative :**

- En limite séparative, la clôture pourra être maçonnée sur une hauteur maximale de 0,60m. Il est admis une hauteur maçonnée de 1,60m dans la limite d'une longueur maximale de 10m par limite séparative ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits.

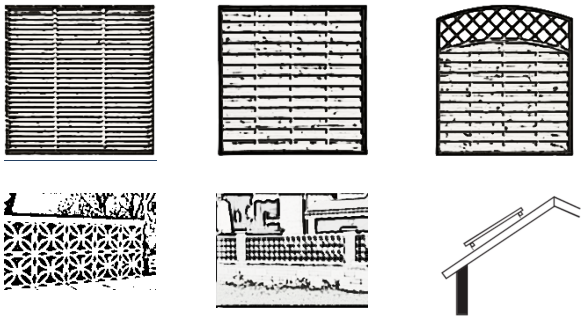
**Règle d'aspect :**

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages devront être souples ou rigides et seront de couleur blanc cassé, verte ou grise.

**Cas de murets de pierre naturelle :**
Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique. Dans le cas d'élargissement de voirie, les clôtures seront refaites à l'identique en réutilisant les matériaux originels.

**Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :**
Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

**Schéma indicatif**



*Exemples de claustras et brises vues interdits.*

### 5.13 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opéré dans le respect des règles architecturales ayant prévalues à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture.

### UBA6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

### UBA7 STATIONNEMENT

Non réglementé.

## EQUIPEMENT ET RESEAUX

### UBA8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### 8.1 Règle générale

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

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

### 8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

### UBA9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 9.1 Eau potable

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

### 9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

### 9.3 Assainissement des eaux pluviales

**Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :**
Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

**Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**
Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

### 9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ubb

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone Ubb correspond aux hameaux traditionnels qui sont protégés en raison de leurs caractéristiques environnementales, d'ordres paysager, architectural, agricole ou écologique.

| Destinations et sous-destinations | Règlement de la zone |
|---|---|
| **Exploitation agricole et forestière** | |
| Exploitation agricole | Soumis à limitation d'usage |
| Exploitation forestière | Soumis à limitation d'usage |
| **Habitation** | |
| Logement | Soumis à limitation d'usage |
| Hébergement | Soumis à limitation d'usage |
| **Commerce et activités de service** | |
| Artisanat et commerce de détail | Soumis à limitation d'usage |
| Restauration | Interdit |
| Commerce de gros | Interdit |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Interdit |
| Hébergement hôtelier et touristique | Interdit |
| Cinéma | Interdit |
| **Équipements d'intérêt collectif et services publics** | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Autorisé |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés | Autorisé |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Autorisé |
| Salles d'art et de spectacles | Autorisé |
| Équipements sportifs | Autorisé |
| Autres équipements recevant du public | Autorisé |
| **Autres activités du secteur secondaire et tertiaire** | |
| Industrie | Interdit |
| Entrepôt | Soumis à limitation d'usage |
| Bureau | Autorisé |
| Centre de congrès et d'exposition | Interdit |

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

## UBB1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière à l'exception de celles soumises à limitation d'usage listée à l'article Ubb2 ;
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des extensions et annexes des habitations existantes et du changement de destination des bâtiments clos ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service pour la destination commerce et activités de services, artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique et cinéma à l'exception de celles soumises à limitation d'usage listée à l'article Ubb2 ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour les sous destinations « industrie » et « centre de congrès ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière soumises à limitation d'usage listée à l'article Ubb2 ;
- Les extensions et annexes des habitations existantes et le changement de destination des bâtiments clos ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service soumises à limitation d'usage listée à l'article Ubb2 ;
- Les autres activités du secteur secondaire pour la sous destination de « bureau » ainsi que la destination « entrepôt » soumises à limitation d'usage listée à l'article Ubb2.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

## UBB2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Cas des constructions à usage d'exploitation agricole et forestière

L'extension des constructions à usage d'exploitation agricole et forestière est autorisée pour celles existantes à la date d'approbation du présent PLU. Pour être autorisée, une extension doit respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 150m$^2$ d'emprise au sol, construction existante et extension comprise ;
- L'extension ne devra pas dépasser une superficie supérieure à 20% de l'existant ;
- L'extension ne devra pas avoir vocation à abriter des animaux d'élevage.

L'ensemble des constructions nécessaires à la diversification agricole est autorisé sous réserve de sa complémentarité avec l'activité principale.

#### Cas des constructions à usage de commerce et activités de services

Seules les extensions des commerces et activités de service existant sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 400m$^2$ de surface de vente. Il est admis la construction de nouveaux commerces uniquement dans le cas de vente de produits issues de la production agricole du territoire.

#### Cas des constructions à usage d'entrepôt

La construction à usage d'entrepôt est autorisée sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 200m$^2$ d'emprise au sol ;
- L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elles ne pourront être autorisées que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elles génèrent sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

### 2.2 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

### 2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

#### Permis de démolir

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

#### Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

### 2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLU.

## UBB3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

# CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

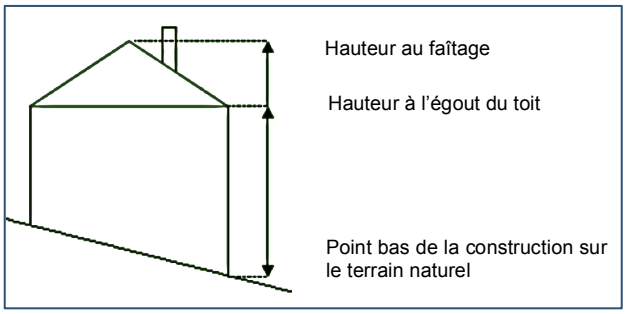
## UBB4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4.1 Hauteur des constructions

#### Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de

terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.




**Hauteur autorisée**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble à mitoyen le plus haut, sous réserve que celui-ci ait une destination d'habitat.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

**Cas particuliers n°1**

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faîtage ou à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

**Cas particuliers n°2**

La hauteur des constructions à usage d'habitation réalisée en deuxième rideau d'une même parcelle est limitée à 3,50m au faîtage ou 3m à l'acrotère.

**Cas particuliers n°3**

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

### 4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

**Règle d'implantation**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

**Règle générale en cas d'implantation en retrait**

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 5m.

**Règles spécifiques**

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité…) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

### 4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Règle d'implantation**

Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. Seules les annexes d'habitation peuvent être implantées en limite séparative postérieure.

**Règle générale en cas d'implantation en retrait**

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

**Règles spécifiques**

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, …) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

### 4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

## UBB5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

### 5.2 Rappel règlementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

### 5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales ainsi que les vérandas de moins de 40m$^2$ sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.
Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

### 5.4 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes ou celles définies ci-dessous. Cette mesure ne peut s'appliquer dans le cas de rénovation ou extension de bâtiments non enduits ou dont la toiture est recouverte de fibrociment ou d'amiante.

### 5.5 Implantation et terrassement

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Le traitement des dénivelés sera de type talus enherbé, mur

### 5.6 Toitures

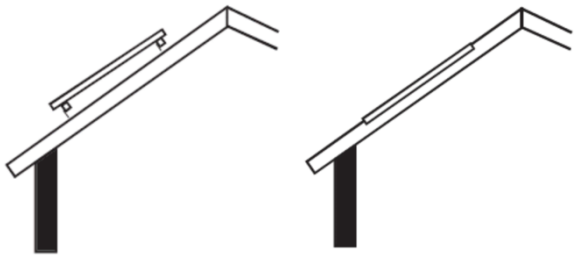
**Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 20m2 :**

- La toiture comportera deux pans de toit à minima ;
- L
minimum de 40 ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle. Elle devra être composée à minima de 30 unités au m$^2$.

**Règles communes pour toutes les toitures :**

- Le coloris de la toiture devra être identique à celle du volume principal ;
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades ;
- Les chiens assis sont autorisés ;
- Les lucarnes sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur identique à la couverture de la toiture ;
- Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et des pignons.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc.

**Schéma opposable**



Non Oui

*La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.*

### 5.7 Ouvertures

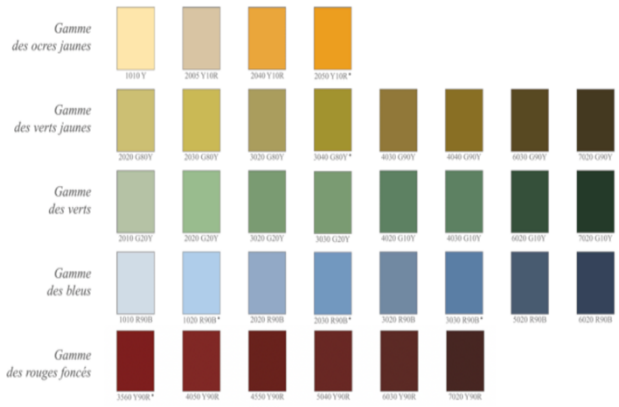
**Forme :**

- Les ouvertures seront plus hautes que larges, sauf dans le cas de la pose d'une baie vitrée posée au sol ;
- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50cm de diamètre sont aussi autorisées ;
- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à la maçonnerie. En rénovation, le coffre devra être posé en intérieur ou dans l'encadrement et les anciens volets conservés.

**Teintes :**

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux, marrons ainsi que celles inscrites dans la palette ci-dessous. Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

## Schéma opposable




*Les codes proposés sont issus de la classification Natural Color System dite NCS.*

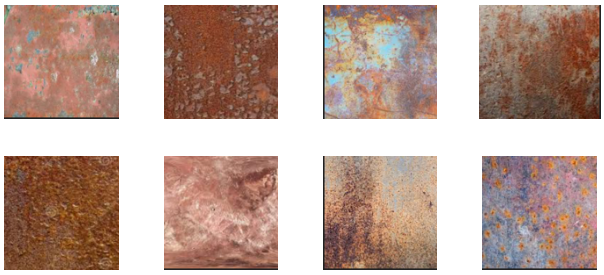
### 5.8 Façades

**Traitement :**

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle dont l'usage n'est permis qu'en extension ou rénovation, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement. Les briques foraines ne peuvent être utilisées qu'en encadrement des ouvertures sur 40cm maximum ;
- Les façades d'aspect métallique sont interdites à l'exception de celles définies ci-dessous. L'aspect devra être plat ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique.. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat. Dans le cas de l'utilisation de peinture, elles devront reprendre les coloris admis pour les enduits.
- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

**Teintes des façades d'aspect métallique :**

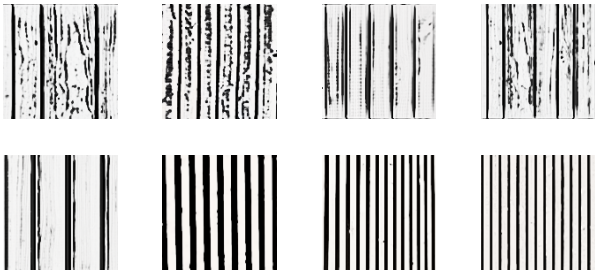
**Schéma indicatif**



*Les teintes naturelles vieillies du métal sont ici recherchées.*

**Pose des façades bois :**

**Schéma indicatif**

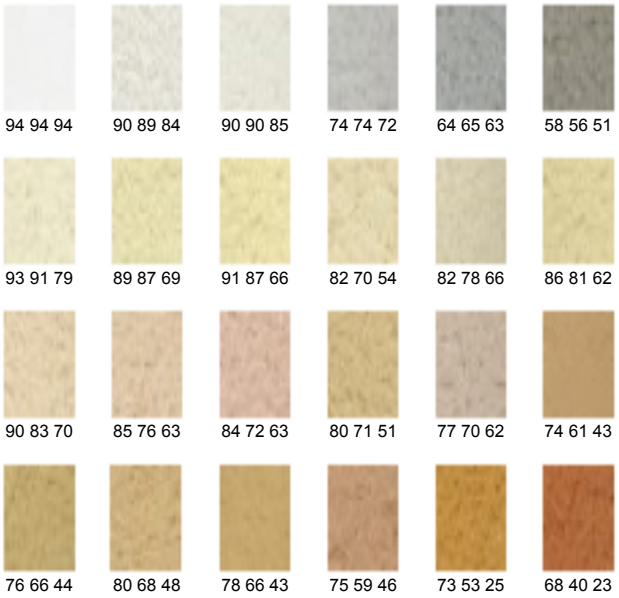


*La pose verticale est conseillée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.*

**Teintes des enduits :**

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

**Schéma opposable**




*Les teintes proposées sont des extraits de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.*

### 5.9 Éléments extérieurs :

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ;
- En cas d'impossibilité technique, les climatiseurs devront être encastrés à la façade et être cachés par une grille ;
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries.

### 5.10 Clôtures

**Règle de hauteur :**
La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 0,60m de hauteur.

**Règle de composition pour les clôtures réalisées en limite avec l'espace public :**
La clôture sera composée d'un mur maçonné, de grillages, de barreaudages ou même de haies vives.

**Règle de composition pour les clôtures réalisées en limite séparative :**

- En limite séparative, la clôture pourra être maçonnée sur une hauteur maximale de 0,60m. Il est admis une hauteur maçonnée de 1,60m dans la limite d'une longueur maximale de 10m par limite séparative ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits.

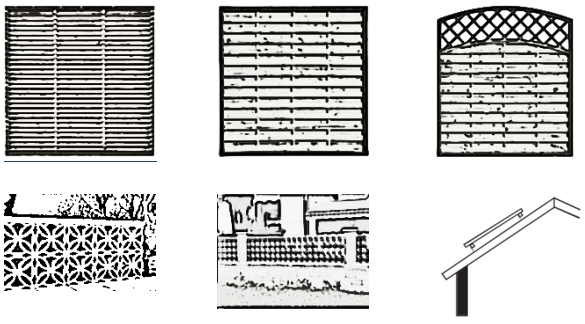
**Règle d'aspect :**

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages devront être souples ou rigides et seront de couleur blanc cassé verte ou grise.

**Cas de murets de pierre naturelle :**
Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique. Dans le cas d'élargissement de voirie, les clôtures seront refaites à l'identique en réutilisant les matériaux originels.

**Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :**
Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

**Schéma indicatif**



*Exemples de claustras et brises vues interdits.*

### 5.14 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opéré dans le respect des règles architecturales ayant prévalues à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture.

### UBB6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

### UBB7 STATIONNEMENT

Non réglementé.

## EQUIPEMENT ET RESEAUX

### UBB8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 8.1 Règle générale

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

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

#### 8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

### UBB9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 9.1 Eau potable

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

#### 9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

#### 9.3 Assainissement des eaux pluviales

**Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :**
Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

**Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**
Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

#### 9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La

fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone Uc correspond aux constructions aux zones d'urbanisation plus contemporaines.

Le règlement vise ici à assurer l'intégration des futures constructions dans le tissu urbain existant.

| Destinations et sous-destinations | Règlement de la zone |
|---|---|
| **Exploitation agricole et forestière** | |
| Exploitation agricole | Interdit |
| Exploitation forestière | Interdit |
| **Habitation** | |
| Logement | Autorisé |
| Hébergement | Autorisé |
| **Commerce et activités de service** | |
| Artisanat et commerce de détail | Soumis à limitation d'usage |
| Restauration | Interdit |
| Commerce de gros | Interdit |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Interdit |
| Hébergement hôtelier et touristique | Interdit |
| Cinéma | Interdit |
| **Équipements d'intérêt collectif et services publics** | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Autorisé |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés | Autorisé |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Autorisé |
| Salles d'art et de spectacles | Autorisé |
| Équipements sportifs | Autorisé |
| Autres équipements recevant du public | Autorisé |
| **Autres activités du secteur secondaire et tertiaire** | |
| Industrie | Interdit |
| Entrepôt | Soumis à limitation d'usage |
| Bureau | Autorisé |
| Centre de congrès et d'exposition | Interdit |

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

## UC1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service pour la destination commerce et activités de services, artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique et cinéma à l'exception de celles soumises à limitation d'usage listée à l'article Uc2 ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour les sous destinations « industrie » et « centre de congrès ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service soumises à limitation d'usage listée à l'article Uc2 ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire pour la sous destination de « bureau » ainsi que la destination « entrepôt » soumises à limitation d'usage listée à l'article Uc2.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

## UC2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Cas des constructions à usage de commerce et activités de services

Seules les extensions des commerces et activités de service existant sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 400m$^2$ de surface de vente.

#### Cas des constructions à usage d'entrepôt

La construction à usage d'entrepôt est autorisée sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 200m$^2$ d'emprise au sol ;
- L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elles ne pourront être autorisées que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elles génèrent sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

### 2.2 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

### 2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

#### Permis de démolir

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

#### Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

### 2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLU.

## UC3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

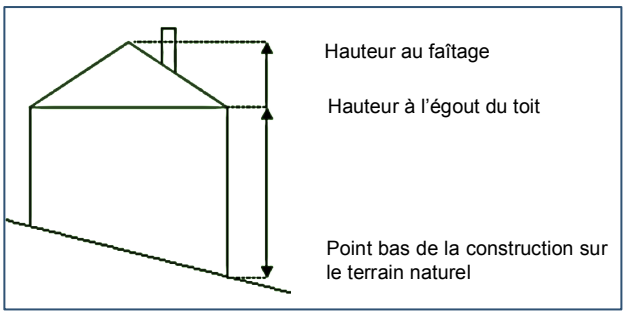
# CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## UC4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4.1 Hauteur des constructions

#### Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.




#### Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble à mitoyen le plus haut, sous réserve que celui-ci ait une destination d'habitat.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

#### Cas particuliers n°1

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faîtage ou à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale

est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

**Cas particuliers n°2**

La hauteur des constructions à usage d'habitation réalisée en deuxième rideau d'une même parcelle est limitée à 3,50m au faîtage ou 3m à l'acrotère.

**Cas particuliers n°3**

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

### 4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

**Règle d'implantation**

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement. L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 5m.

**Règles spécifiques**

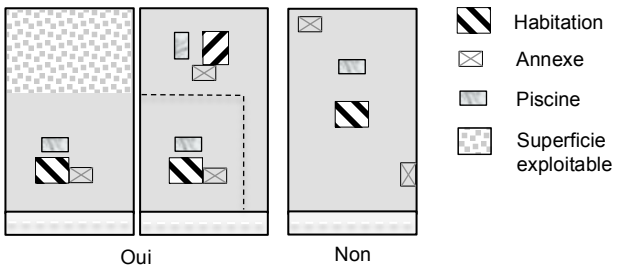
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité…) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

**Règle de densités**

Pour toute parcelle ou unité foncière dont la superficie est égale ou supérieure à 3000m$^2$ l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver un accès suffisant d'une largeur au moins égale à 3m ainsi qu'une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

**Schéma indicatif**




### 4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Règle d'implantation**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Seules les annexes d'habitation peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

**Règles spécifiques**

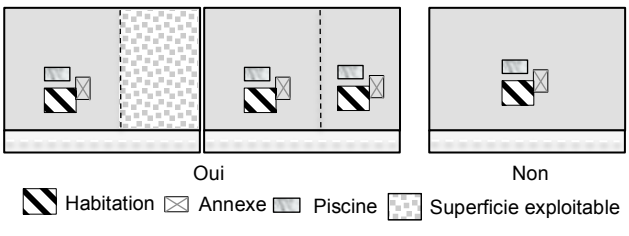
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, …) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

**Règle de densités**

Pour toute parcelle ou unité foncière dont la superficie est égale ou supérieure à 3000m$^2$ l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver un accès suffisant d'une largeur au moins égale à 3m ainsi qu'une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

**Schéma indicatif**



### 4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

## UC5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

### 5.2 Rappel règlementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

### 5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales ainsi que les vérandas de moins de 40m$^2$ sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.
Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

### 5.4 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes ou celles définies ci-dessous. Cette mesure ne peut s'appliquer dans le cas de rénovation ou extension de bâtiments non enduits ou dont la toiture est recouverte de fibrociment ou d'amiante.

### 5.5 Implantation et terrassement

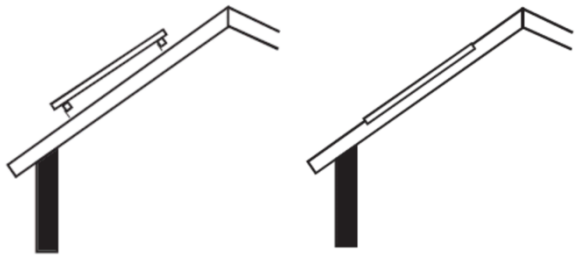
Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Le traitement des dénivelés sera de type [illegible]

### 5.6 Toitures

**Règles communes pour toutes les toitures :**

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades ;
- Les chiens assis sont autorisés ;
- Les lucarnes sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur identique à la couverture de la toiture ;
- Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et des pignons.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou reprendront les teintes des menuiseries ou des façades.

**Schéma opposable**



Non Oui

*La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.*

### 5.7 Ouvertures

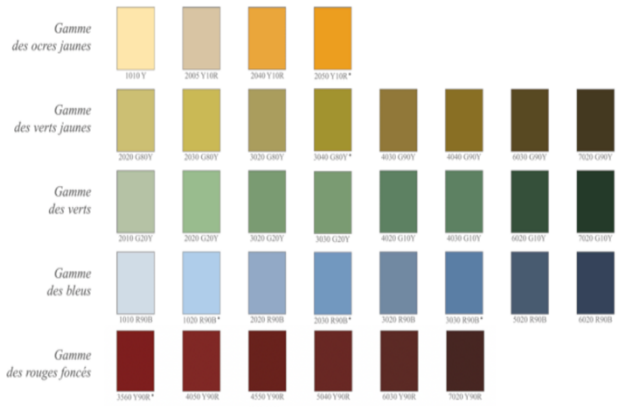
**Forme :**

- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50cm de diamètre sont aussi autorisées ;
- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à la maçonnerie. En rénovation, le coffre devra être posé en intérieur ou dans l'encadrement.

**Teintes :**

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, noires, beiges, grises, bordeaux, marrons ainsi que celles inscrites dans la palette ci-dessous. Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

## Schéma opposable




*Les codes proposés sont issus de la classification Natural Color System dite NCS.*

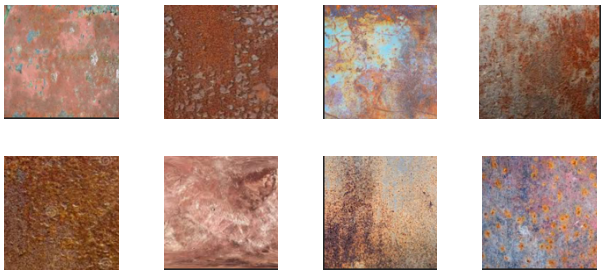
### 5.8 Façades

**Traitement :**

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle dont l'usage n'est permis qu'en extension ou rénovation, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement. Les briques foraines ne peuvent être utilisées qu'en encadrement des ouvertures sur 40cm maximum ;
- Les façades d'aspect métallique sont interdites à l'exception de celles définies ci-dessous. L'aspect devra être plat ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique.. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat. Dans le cas de l'utilisation de peinture, elles devront reprendre les coloris admis pour les enduits.
- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

**Teintes des façades d'aspect métallique :**

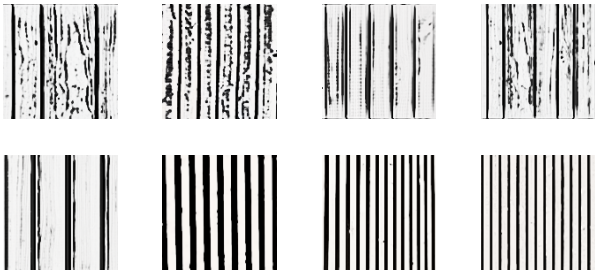
**Schéma indicatif**



*Les teintes naturelles vieillies du métal sont ici recherchées.*

**Pose des façades bois :**

**Schéma indicatif**

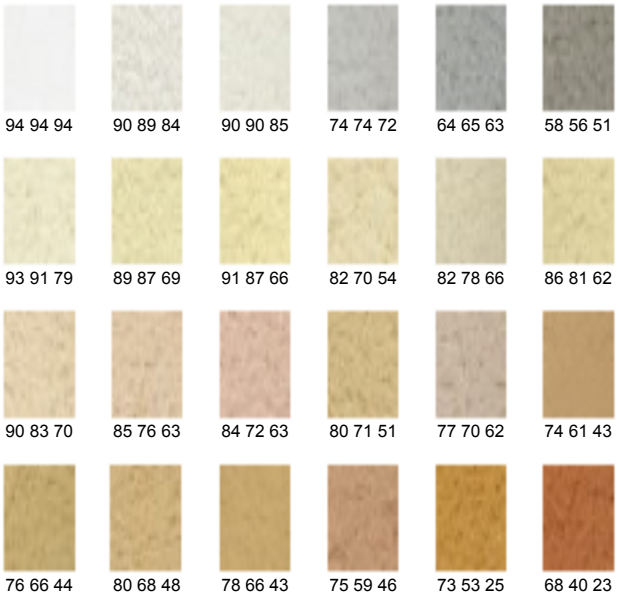


*La pose verticale est conseillée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.*

**Teintes des enduits :**

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

**Schéma opposable**




*Les teintes proposées sont des extraits de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.*

### 5.9 Éléments extérieurs :

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ;
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries.

### 5.10 Clôtures

**Règle de hauteur :**
La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 0,60m de hauteur.
**Règle de composition pour les clôtures réalisées en limite avec l'espace public :**
La clôture sera composée d'un mur maçonné, de grillages, de barreaudages ou même de haies vives.

**Règle de composition pour les clôtures réalisées en limite séparative :**

- En limite séparative, la clôture pourra être maçonnée sur une hauteur maximale de 0,60m. Il est admis une hauteur maçonnée de 1,60m dans la limite d'une longueur maximale de 10m par limite séparative ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits.

**Règle d'aspect :**

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages devront être souples ou rigides et seront de couleur blanc cassé verte ou grise.

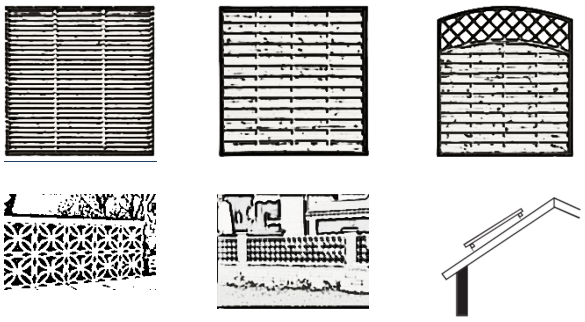
**Cas de murets de pierre naturelle :**

Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique. Dans le cas d'élargissement de voirie, les clôtures seront refaites à l'identique en réutilisant les matériaux originels.

**Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :**

Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

**Schéma indicatif**



*Exemples de claustras et brises vues interdits.*

### 5.15 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opéré dans le respect des règles architecturales ayant prévalues à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture.

### UC6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

### UC7 STATIONNEMENT

Non réglementé.

## EQUIPEMENT ET RESEAUX

### UC8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 8.1 Règle générale

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

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

#### 8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

### UC9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 9.1 Eau potable

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

#### 9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

#### 9.3 Assainissement des eaux pluviales

**Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

**Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

#### 9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone Ue correspond aux secteurs urbanisés à vocation d'équipements d'intérêt collectif.

Le règlement vise ici à faciliter l'implantation de ces équipements.

| Destinations et sous-destinations | Règlement de la zone |
|---|---|
| **Exploitation agricole et forestière** | |
| Exploitation agricole | Interdit |
| Exploitation forestière | Interdit |
| **Habitation** | |
| Logement | Interdit |
| Hébergement | Interdit |
| **Commerce et activités de service** | |
| Artisanat et commerce de détail | Interdit |
| Restauration | Interdit |
| Commerce de gros | Interdit |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Interdit |
| Hébergement hôtelier et touristique | Interdit |
| Cinéma | Interdit |
| **Équipements d'intérêt collectif et services publics** | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Autorisé |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés | Autorisé |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Autorisé |
| Salles d'art et de spectacles | Autorisé |
| Équipements sportifs | Autorisé |
| Autres équipements recevant du public | Autorisé |
| **Autres activités du secteur secondaire et tertiaire** | |
| Industrie | Interdit |
| Entrepôt | Interdit |
| Bureau | Interdit |
| Centre de congrès et d'exposition | Interdit |

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

## UE1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

Les destinations de construction autorisées sont les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

## UE2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

### 2.2 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

**Permis de démolir**
Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.
**Édification de clôture**
Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

### 2.3 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLU.

# EQUIPEMENT ET RESEAUX

## UE3 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

## UE4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 Eau potable

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

### 4.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

### 4.3 Assainissement des eaux pluviales

**Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :**
Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.
**Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**
Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

### 4.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone Ux correspond aux secteurs urbanisés à vocation artisanale.

Le règlement vise ici à permettre la poursuite de cette activité.

| Destinations et sous-destinations | Règlement de la zone |
|---|---|
| **Exploitation agricole et forestière** | |
| Exploitation agricole | Interdit |
| Exploitation forestière | Interdit |
| **Habitation** | |
| Logement | Soumis à limitation d'usage |
| Hébergement | Interdit |
| **Commerce et activités de service** | |
| Artisanat et commerce de détail | Soumis à limitation d'usage |
| Restauration | Soumis à limitation d'usage |
| Commerce de gros | Soumis à limitation d'usage |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Soumis à limitation d'usage |
| Hébergement hôtelier et touristique | Soumis à limitation d'usage |
| Cinéma | Soumis à limitation d'usage |
| **Équipements d'intérêt collectif et services publics** | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Autorisé |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés | Autorisé |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Autorisé |
| Salles d'art et de spectacles | Autorisé |
| Équipements sportifs | Autorisé |
| Autres équipements recevant du public | Autorisé |
| **Autres activités du secteur secondaire et tertiaire** | |
| Industrie | Autorisé |
| Entrepôt | Autorisé |
| Bureau | Autorisé |
| Centre de congrès et d'exposition | Interdit |

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

## UX-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements admis. Les logements ne devront pas dépasser 90m2 et être intégrés dans le bâtiment à usage d'activités ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements admis. Les logements ne devront pas dépasser 90m2 et être intégrés dans le bâtiment à usage d'activités ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service avec limitation d'usage pour les surfaces de vente ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire à vocation artisanale ou industrielle.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

## UX-2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Cas des constructions à usage de commerce et activités de services

La construction à usage de commerce et activités de services est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 400m$^2$ de surface de vente.

### 2.2 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

### 2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

#### Permis de démolir

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

#### Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

### 2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLU.

## UX-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

# CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## UX-4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

#### Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

#### Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

### 4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. Seules les annexes d'habitation peuvent être implantées en limite séparative postérieure.

#### Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

#### Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;

- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, …) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

### 4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions autorisées, à l'exception des annexes pour laquelle la règle ne s'applique pas, devront être distantes d'un minimum de 6m ou être accolées.

## UX-5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

### 5.2 Rappel règlementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

### 5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.
Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

### 5.4 Façades

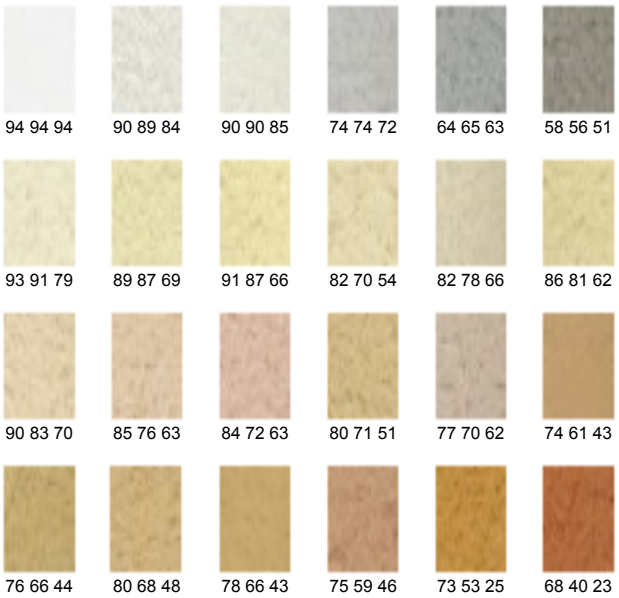
**Traitement :**

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou bois, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement ;
- L'usage de bardages métalliques est autorisé avec prescription des coloris.

**Teintes des enduits :**

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

**Schéma opposable**




*Les teintes proposées sont des extraits de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.*

### 5.5 Locaux techniques et aires de stockage

Les locaux techniques doivent être intégrés à la construction principale et/ou à minima être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

### 5.6 Clôtures

**Règle de hauteur :**

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m de hauteur ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1,20m de hauteur ;
- Il est admis une hauteur maximale bâti de 2m le long des voies à grandes circulations ;
- Il est admis une hauteur maximale bâti de 2m sur les limites séparatives sous réserve d'une longueur maximale de 10m par limite séparative.

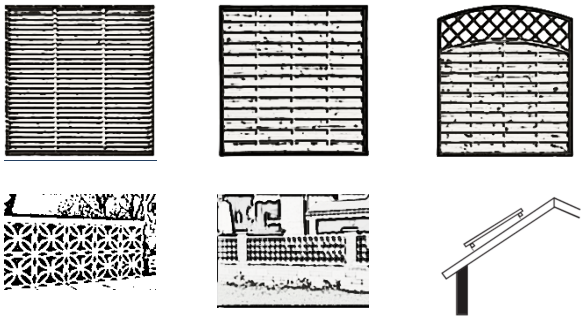
**Règle de composition :**

- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou

grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits.

**Règle d'aspect :**
- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages devront être souples ou rigides et seront de couleur blanc cassé, verte ou grises.

**Schéma indicatif**



*Exemples de claustras et brises vues interdits.*

### 5.6 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opéré dans le respect des règles architecturales ayant prévalues à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture.

## UX-6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 6.1 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées.

**Schéma indicatif**




*Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.*

## UX-7 STATIONNEMENT

Non réglementé.

# EQUIPEMENT ET RESEAUX

## UX-8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :
- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

## UX-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 9.1 Eau potable

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

### 9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

### 9.3 Assainissement des eaux pluviales

**Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :**
Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

**Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**
Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

### 9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUa

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.
Le secteur AUa correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans la continuité des centres anciens, des faubourgs et des hameaux de caractère existants et des réseaux.
Le règlement vise ici à :

- Greffer les quartiers nouveaux aux tissus urbains existants ;
- Assurer la continuité des réseaux et des aménagements ;
- Créer un tampon avec l'espace agricole.

| Destinations et sous-destinations | Règlement de la zone |
|---|---|
| **Exploitation agricole et forestière** | |
| Exploitation agricole | Interdit |
| Exploitation forestière | Interdit |
| **Habitation** | |
| Logement | Autorisé |
| Hébergement | Autorisé |
| **Commerce et activités de service** | |
| Artisanat et commerce de détail | Interdit |
| Restauration | Interdit |
| Commerce de gros | Interdit |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Interdit |
| Hébergement hôtelier et touristique | Interdit |
| Cinéma | Interdit |
| **Équipements d'intérêt collectif et services publics** | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Autorisé |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés | Autorisé |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Autorisé |
| Salles d'art et de spectacles | Autorisé |
| Équipements sportifs | Autorisé |
| Autres équipements recevant du public | Autorisé |
| **Autres activités du secteur secondaire et tertiaire** | |
| Industrie | Interdit |
| Entrepôt | Soumis à limitation d'usage |
| Bureau | Autorisé |
| Centre de congrès et d'exposition | Autorisé |

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

## AUa1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour la sous destination « industrie ». La sous destination « entrepôt » est soumises à limitation d'usage listée à l'article AUa2.

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire pour les sous destinations de « bureau », « entrepôt » et « centre de congrès et d'exposition ».

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

## AUa2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

**Cas des constructions à usage d'entrepôt**

La construction à usage d'entrepôt est autorisée sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 100m$^2$ ;
- L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elle ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elles génèrent sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

### 2.2 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

### 2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

**Permis de démolir**

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

**Édification de clôture**

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

### 2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLU.

### 2.5 Compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation devront être compatibles avec les principes de réalisation inscrits dans ce document. Aucun projet ne pourra être accepté s'il ne respecte pas les densités minimales prescrites dans les orientations d'aménagement et de programmation.

## AUa3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

# CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

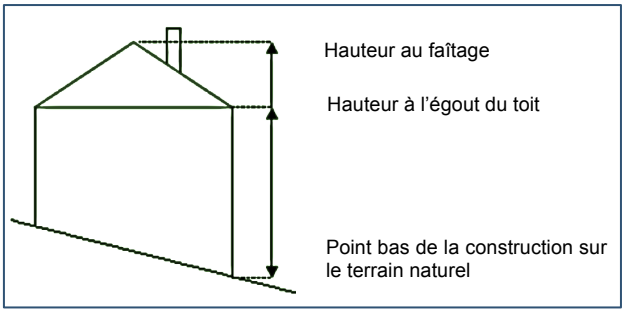
## AUa4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4.1 Hauteur des constructions

**Règles concernant la mesure de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

**Schéma indicatif**




**Hauteur autorisée**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble à mitoyen le plus haut, sous réserve que celui-ci ait une destination d'habitat.

**Cas particuliers n°1**

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faîtage ou à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

**Cas particuliers n°2**

La hauteur des constructions à usage d'habitation réalisée en deuxième rideau d'une même parcelle est limitée à 3,50m au faîtage ou 3m à l'acrotère.

**Cas particuliers n°3**

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

### 4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

**Règle d'implantation**
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
**Règle générale en cas d'implantation en retrait**
Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

**Règles spécifiques**
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité…) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour respecter les préconisations du Conseil départemental le long des routes départementales ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

### 4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Règle d'implantation**
Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. Seules les annexes d'habitation peuvent être implantées en limite séparative postérieure.
**Règle générale en cas d'implantation en retrait**
Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

**Règles spécifiques**
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, …) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

### 4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

## AUA5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

### 5.2 Rappel règlementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

### 5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales ainsi que les vérandas de moins de 40m$^2$ sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.
Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

### 5.4 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles

architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal.

### 5.5 Implantation et terrassement

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Le traitement des dénivelés sera de type talus enherbé, mur

### 5.6 Toitures

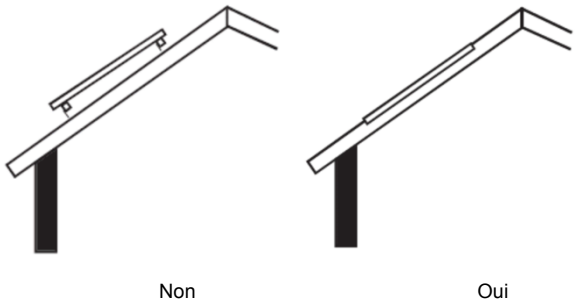
**Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 20m2 :**

- La toiture comportera deux pans de toit à minima ;
- L
minimum de 40 ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle. Elle devra être composée à minima de 30 unités au $m^2$.

**Règles communes pour toutes les toitures :**

- Le coloris de la toiture devra être identique à celle du volume principal ;
- Le coloris de la toiture devra être identique à celui du volume principal ;
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades ;
- Les chiens assis sont autorisés ;
- Les lucarnes sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur identique à la couverture de la toiture ;
- Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et des pignons.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc.

**Schéma opposable**



Non Oui

*La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.*

### 5.7 Ouvertures

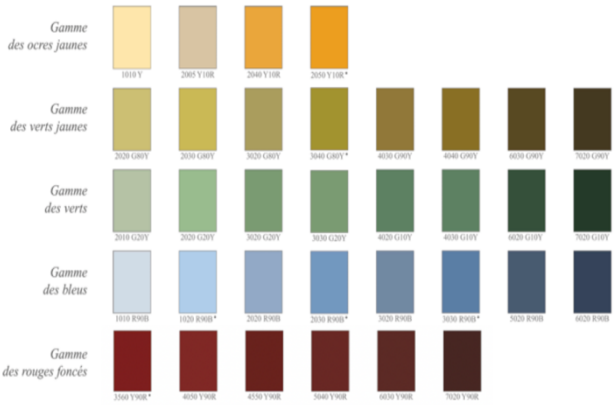
**Forme :**

- Les ouvertures seront plus hautes que larges, sauf dans le cas de la pose d'une baie vitrée posée au sol ;
- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50cm de diamètre sont aussi autorisées ;
- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à la maçonnerie.

**Teintes :**

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux, marrons ainsi que celles inscrites dans la palette ci-dessous. Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

**Schéma opposable**




*Les codes proposés sont issus de la classification Natural Color System dite NCS.*

### 5.8 Façades

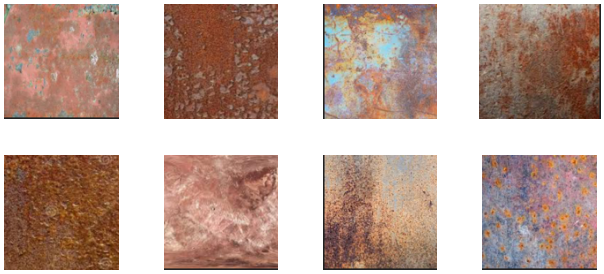
**Traitement :**

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle dont l'usage n'est permis qu'en extension ou rénovation, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement. Les briques foraines ne peuvent être utilisées qu'en encadrement des ouvertures sur 40cm maximum ;
- Les façades d'aspect métallique sont interdites à l'exception de celles définies ci-dessous. L'aspect devra être plat ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique.. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat. Dans le cas

de l'utilisation de peinture, elles devront reprendre les coloris admis pour les enduits.
- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

**Teintes des façades d'aspect métallique :**

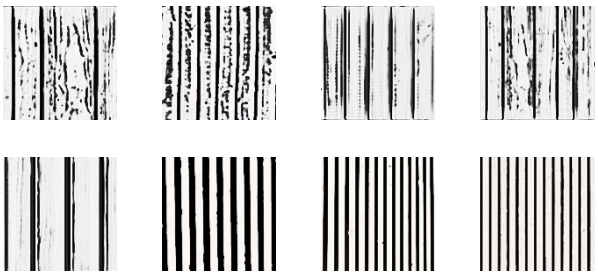
**Schéma indicatif**



*Les teintes naturelles vieillies du métal sont ici recherchées.*

**Pose des façades bois :**

**Schéma indicatif**

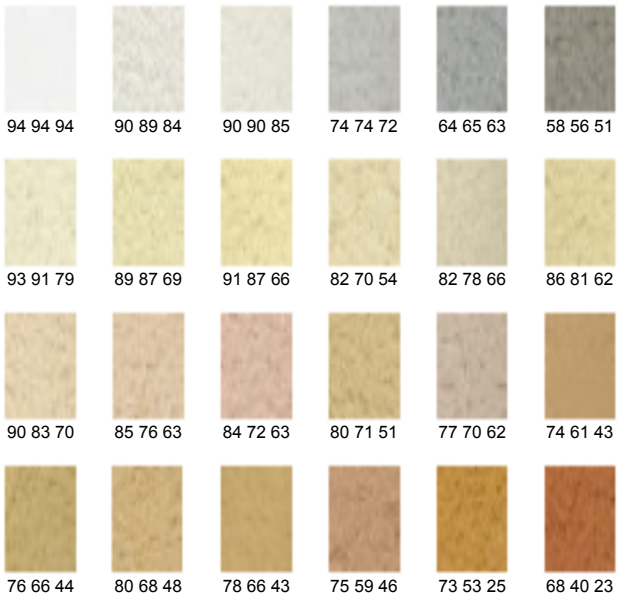


*La pose verticale est conseillée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.*

**Teintes des enduits :**

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

**Schéma opposable**




*Les teintes proposées sont des extraits de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.*

**5.9 Éléments extérieurs :**

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ;
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries.

**5.10 Clôtures**

**Règle de hauteur :**

La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 1,60m de hauteur.

**Règle de composition pour les clôtures réalisées en limite avec l'espace public :**

- La clôture sera composée à partir d'un mur maçonné, de grillages, de barreaudages ou même de haies vives.

**Règle de composition pour les clôtures réalisées en limite séparative :**

- En limite séparative, la clôture pourra être maçonnée sur une hauteur maximale de 0,60m. Il est admis une hauteur maçonnée de 1,60m dans la limite d'une longueur maximale de 10m par limite séparative ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits.

**Règle d'aspect :**

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages devront être souples ou rigides et seront de couleur verte ou grise.

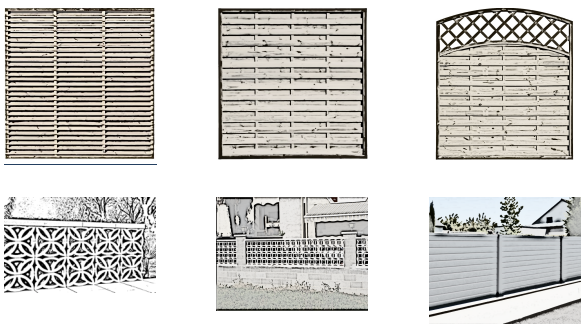
**Cas de murets de pierre naturelle :**

Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique. Dans le cas d'élargissement de voirie, les clôtures seront refaites à l'identique en réutilisant les matériaux originels.

**Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :**

Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

**Schéma indicatif**



*Exemples de claustras et brises vues interdits.*

### 5.16 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opéré dans le respect des règles architecturales ayant prévalues à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture.

## AUA6 Traitement environnemental et paysager des espaces non batis et abords des constructions

### 6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Sur chaque lot ou parcelle, 20% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée. La surface devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs concernés.

### 6.2 Essences privilégiés

La plantation d'essences toxiques pour les hommes ou animaux est interdite. La plantation de résineux est limitée à un arbre de haute tige par parcelle ou lot.

### 6.3 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées.

### Schéma indicatif




*Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.*

## AUA7 Stationnement

### 7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher à vocation d'habitat.

### 7.2 Autre cas s'appliquant à la construction neuve :

Pour la construction neuve à usage de bureaux ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée de 40m$^2$ de surface de bureau ;

### 7.3 Stationnement ouvert au public

Pour chaque opération comprenant plus de 5 logements, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée par tranche de deux lots ou logements réalisés.

# EQUIPEMENT ET RESEAUX

## AUA8 Desserte par les voies publiques ou privees

### 8.1 Règle générale

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

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

### 8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

## AUA9 Desserte par les reseaux

### 9.1 Eau potable

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

### 9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

### 9.3 Assainissement des eaux pluviales

**Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :**
Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

**Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**
Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

### 9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques

hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUb

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.
Le secteur AUb correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans la continuité des réseaux.
Le règlement vise ici à :

- Greffer les quartiers nouveaux aux tissus urbains existants ;
- Assurer la continuité des réseaux et des aménagements ;
- Créer un tampon avec l'espace agricole.

| Destinations et sous-destinations | Règlement de la zone |
|---|---|
| **Exploitation agricole et forestière** | |
| Exploitation agricole | Interdit |
| Exploitation forestière | Interdit |
| **Habitation** | |
| Logement | Autorisé |
| Hébergement | Autorisé |
| **Commerce et activités de service** | |
| Artisanat et commerce de détail | Interdit |
| Restauration | Interdit |
| Commerce de gros | Interdit |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Interdit |
| Hébergement hôtelier et touristique | Interdit |
| Cinéma | Interdit |
| **Équipements d'intérêt collectif et services publics** | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Autorisé |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés | Autorisé |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Autorisé |
| Salles d'art et de spectacles | Autorisé |
| Équipements sportifs | Autorisé |
| Autres équipements recevant du public | Autorisé |
| **Autres activités du secteur secondaire et tertiaire** | |
| Industrie | Interdit |
| Entrepôt | Soumis à limitation d'usage |
| Bureau | Autorisé |
| Centre de congrès et d'exposition | Autorisé |

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

## AUB1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour la sous destination « industrie ». La sous destination « entrepôt » est soumises à limitation d'usage listée à l'article AUa2.

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire pour les sous destinations de « bureau », « entrepôt » et « centre de congrès et d'exposition ».

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

## AUB2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

**Cas des constructions à usage d'entrepôt**

La construction à usage d'entrepôt est autorisée sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 100m$^2$ ;
- L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elle ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elles génèrent sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

### 2.2 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

### 2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

**Permis de démolir**

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

**Édification de clôture**

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

### 2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLU.

### 2.5 Compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation devront être compatibles avec les principes de réalisation inscrits dans ce document. Aucun projet ne pourra être accepté s'il ne respecte pas les densités minimales prescrites dans les orientations d'aménagement et de programmation.

## AUB3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

# CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

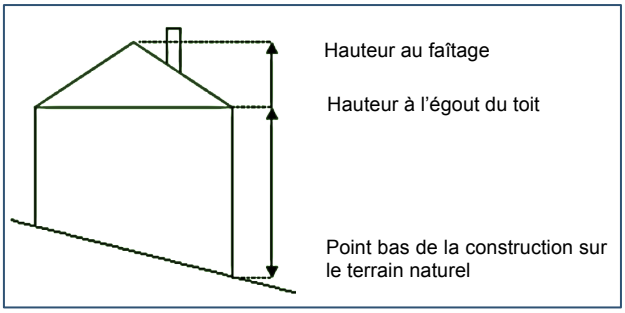
## AUB4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4.1 Hauteur des constructions

**Règles concernant la mesure de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

**Schéma indicatif**




**Hauteur autorisée**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble à mitoyen le plus haut, sous réserve que celui-ci ait une destination d'habitat.

**Cas particuliers n°1**

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faîtage ou à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

**Cas particuliers n°2**

La hauteur des constructions à usage d'habitation réalisée en deuxième rideau d'une même parcelle est limitée à 3,50m au faîtage ou 3m à l'acrotère.

**Cas particuliers n°3**
Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

### 4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

**Règle d'implantation**
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
**Règle générale en cas d'implantation en retrait**
Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

**Règles spécifiques**
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité…) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour respecter les préconisations du Conseil départemental le long des routes départementales ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

### 4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Règle d'implantation**
Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. Seules les annexes d'habitation peuvent être implantées en limite séparative postérieure.
**Règle générale en cas d'implantation en retrait**
Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.
- **Règles spécifiques**

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, …) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

### 4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

## AUB5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

### 5.2 Rappel règlementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

### 5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales ainsi que les vérandas de moins de 40m$^2$ sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

### 5.4 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes ou celles définies ci-dessous. Cette mesure ne peut s'appliquer dans le cas de rénovation ou extension de bâtiments non enduits ou dont la toiture est recouverte de fibrociment ou d'amiante.

### 5.5 Implantation et terrassement

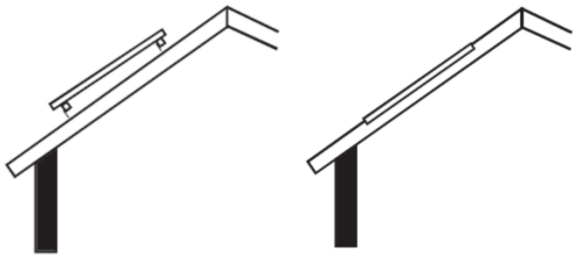
Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Le traitement des dénivelés sera de type talus enherbé, mur

### 5.6 Toitures

**Règles communes pour toutes les toitures :**

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades ;
- Les chiens assis sont autorisés ;
- Les lucarnes sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur identique à la couverture de la toiture ;
- Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et des pignons.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou reprendront les teintes des menuiseries ou des façades.

**Schéma opposable**



Non Oui

*La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.*

### 5.7 Ouvertures

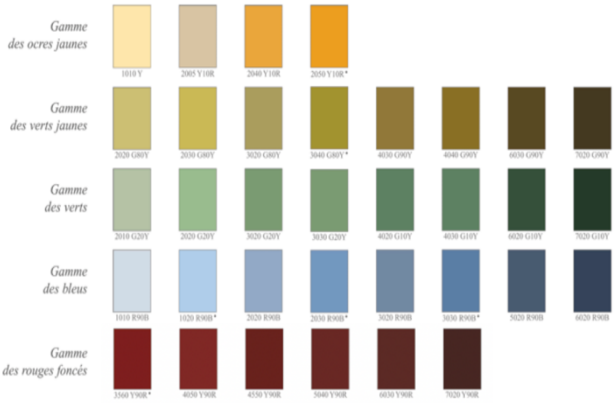
**Forme :**

- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50cm de diamètre sont aussi autorisées ;
- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à la maçonnerie. En rénovation, le coffre devra être posé en intérieur ou dans l'encadrement.

**Teintes :**

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, noires, beiges, grises, bordeaux, marrons ainsi que celles inscrites dans la palette ci-dessous. Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

**Schéma opposable**




*Les codes proposés sont issus de la classification Natural Color System dite NCS.*

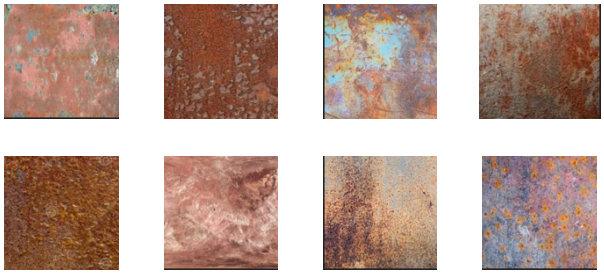
### 5.8 Façades

**Traitement :**

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou bois, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement. Les briques foraines ne peuvent être utilisées qu'en encadrement des ouvertures sur 40cm maximum ;
- Les façades d'aspect métallique sont interdites à l'exception de celles définies ci-dessous. L'aspect devra être plat ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.
- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

### Teintes des façades d'aspect métallique :

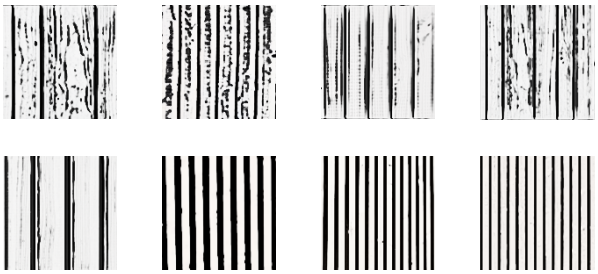
**Schéma indicatif**



*Les teintes naturelles vieillies du métal sont ici recherchées.*

### Pose des façades bois :

**Schéma indicatif**

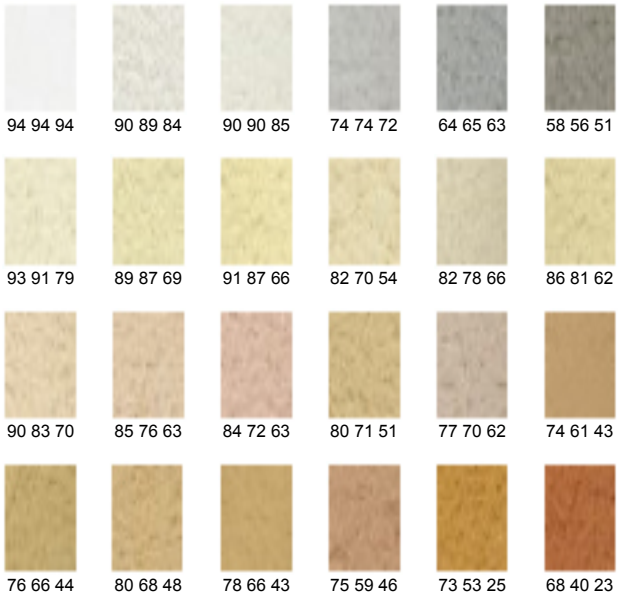


*La pose verticale est conseillée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.*

### Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

**Schéma opposable**




*Les teintes proposées sont des extraits de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.*

### 5.9 Éléments extérieurs :

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ;
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries.

### 5.10 Clôtures

**Règle de hauteur :**

La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 1,60m de hauteur.

**Règle de composition pour les clôtures réalisées en limite avec l'espace public :**

La clôture sera composée d'un mur maçonné, de grillages, de barreaudages ou même de haies vives.

**Règle de composition pour les clôtures réalisées en limite séparative :**

- En limite séparative, la clôture pourra être maçonnée sur une hauteur maximale de 0,60m. Il est admis une hauteur maçonnée de 1,60m dans la limite d'une longueur maximale de 10m par limite séparative ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits.

**Règle d'aspect :**

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages devront être souples ou rigides et seront de couleur verte, ou grise.

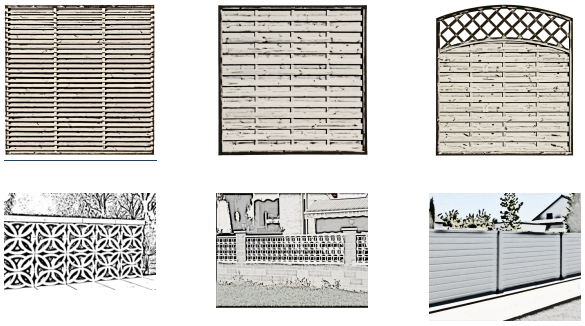
**Cas de murets de pierre naturelle :**

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique. Dans le cas d'élargissement de voirie, les clôtures seront refaites à l'identique en réutilisant les matériaux originels.

**Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :**

Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

**Schéma indicatif**



*Exemples de claustras et brises vues interdits.*

### 5.17 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opéré dans le respect des règles architecturales ayant prévalues à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture.

## AUB6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Sur chaque lot ou parcelle, 30% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée. La surface devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs concernés.

### 6.2 Essences privilégiés

La plantation d'essences toxiques pour les hommes ou animaux est interdite. La plantation de résineux est limitée à un arbre de haute tige par parcelle ou lot.

### 6.3 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées.

### Schéma indicatif




*Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.*

## AUB7 STATIONNEMENT

### 7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher à vocation d'habitat.

### 7.2 Autre cas s'appliquant à la construction neuve :

Pour la construction neuve à usage de bureaux ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée de 40m$^2$ de surface de bureau ;

### 7.3 Stationnement ouvert au public

Pour chaque opération comprenant plus de 5 logements, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée par tranche de deux lots ou logements réalisés.

# EQUIPEMENT ET RESEAUX

## AUB8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### 8.1 Règle générale

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

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

### 8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

## AUB9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 9.1 Eau potable

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

### 9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

### 9.3 Assainissement des eaux pluviales

**Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :**
Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

**Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**
Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

### 9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la

superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUx

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.
Le secteur AUx correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation artisanale.
Le règlement vise ici à permettre l'implantation de ces activités.

| Destinations et sous-destinations | Règlement de la zone |
|---|---|
| **Exploitation agricole et forestière** | |
| Exploitation agricole | Interdit |
| Exploitation forestière | Interdit |
| **Habitation** | |
| Logement | Soumis à limitation d'usage |
| Hébergement | Interdit |
| **Commerce et activités de service** | |
| Artisanat et commerce de détail | Soumis à limitation d'usage |
| Restauration | Soumis à limitation d'usage |
| Commerce de gros | Soumis à limitation d'usage |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Soumis à limitation d'usage |
| Hébergement hôtelier et touristique | Soumis à limitation d'usage |
| Cinéma | Soumis à limitation d'usage |
| **Équipements d'intérêt collectif et services publics** | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Autorisé |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés | Autorisé |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Autorisé |
| Salles d'art et de spectacles | Autorisé |
| Équipements sportifs | Autorisé |
| Autres équipements recevant du public | Autorisé |
| **Autres activités du secteur secondaire et tertiaire** | |
| Industrie | Autorisé |
| Entrepôt | Autorisé |
| Bureau | Autorisé |
| Centre de congrès et d'exposition | Interdit |

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

## AUx-1 Destinations et sous destinations

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements admis. Les logements ne devront pas dépasser 90m2 et être intégrés dans le bâtiment à usage d'activités ;

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements admis. Les logements ne devront pas dépasser 90m2 et être intégrés dans le bâtiment à usage d'activités ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service avec limitation d'usage ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

## AUx-2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activites

### 2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Cas des constructions à usage de commerce et activités de services

La construction à usage de commerce et activités de services est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 400m$^2$ de surface de vente.

### 2.2 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

### 2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

#### Permis de démolir

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

#### Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

### 2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLU.

### 2.5 Compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation devront être compatibles avec les principes de réalisation inscrits dans ce document. Aucun projet ne pourra être accepté s'il ne respecte pas les densités minimales prescrites dans les orientations d'aménagement et de programmation.

## AUx-3 Mixite fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

# CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## AUx-4 Volumetrie et implantation des constructions

### 4.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

#### Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. Le long de l'A20 et la RD920, un recul minimum de 15m est obligatoire sur les secteurs concernées par l'étude dérogatoire à l'article L111-6.

#### Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

#### Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour respecter les préconisations du Conseil départemental le long des routes départementales ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

### 4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. Seules les annexes d'habitation peuvent être implantées en limite séparative postérieure.

#### Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

**Règles spécifiques**

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

### 4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions autorisées, à l'exception des annexes pour laquelle la règle ne s'applique pas, devront être distantes d'un minimum de 6m ou être accolées.

## AUx-5 Qualite urbaine, architecturale, environnementale et paysagere

### 5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

### 5.2 Rappel règlementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

### 5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.
Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

### 5.4 Façades

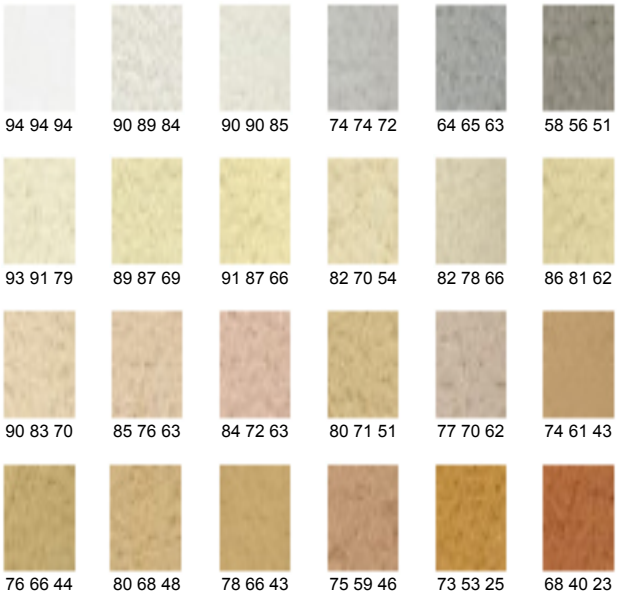
**Traitement :**

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle dont l'usage n'est permis qu'en extension ou rénovation, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement. Les briques foraines ne peuvent être utilisées qu'en encadrement des ouvertures sur 40cm maximum.
- L'usage de bardages métalliques est autorisé avec prescription des coloris.

**Teintes des enduits :**

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

**Schéma opposable**




*Les teintes proposées sont des extraits de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.*

### 5.5 Clôtures

**Règle de hauteur :**

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m de hauteur ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1,20m de hauteur ;
- Il est admis une hauteur maximale bâti de 2m le long des voies à grandes circulations ;
- Il est admis une hauteur maximale bâti de 2m sur les limites séparatives sous réserve d'une longueur maximale de 10m par limite séparative.

**Règle de composition :**

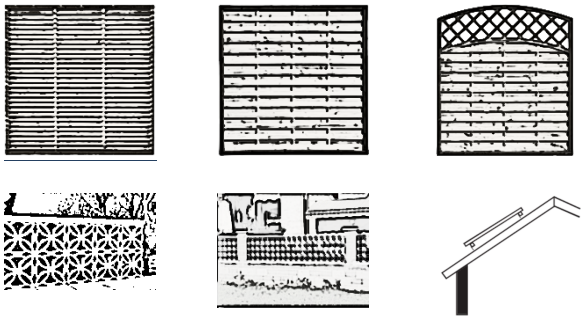
- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;

- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits.

**Règle d'aspect :**

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages pourront être souples ou rigides et seront de couleurs blanc cassé, verte ou grise.

**Schéma indicatif**



*Exemples de claustras et brises vues interdits.*

### 5.6 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opéré dans le respect des règles architecturales ayant prévalues à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture.

## AUx-6 Traitement environnemental et paysager des espaces non batis et abords des constructions

### 6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Sur chaque lot ou parcelle, 20% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée. La surface devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs concernés.

### 6.2 Essences privilégiés

La plantation d'essences toxiques pour les hommes ou animaux est interdite. La plantation de résineux est limitée à un arbre de haute tige par parcelle ou lot.

### 6.3 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées.

**Schéma indicatif**




*Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.*

## AUx-7 Stationnement

Pour la construction neuve à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- De 25m$^2$ de surface de vente ;
- De 40m$^2$ de surface de bureau ;
- De 60m$^2$ de surface à usage industriel ;
- De 10 m$^2$ de surface de restaurant.

# EQUIPEMENT ET RESEAUX

## AUx-8 Desserte par les voies publiques ou privees

### 8.1 Règle générale

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

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

## AUx-9 Desserte par les reseaux

### 9.1 Eau potable

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

### 9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

### 9.3 Assainissement des eaux pluviales

**Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :**
Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

**Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**
Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

### 9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est

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

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Comme le définit l'article R151-22 du code de l'urbanisme, la zone A ou agricole délimite les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Le règlement vise ici à :

- Protéger l'espace agricole ;
- Permettre l'évolution du bâti existant ;
- Faciliter la mise en œuvre des équipements liés aux services publics.

| Destinations et sous-destinations | Règlement de la zone |
|---|---|
| **Exploitation agricole et forestière** | |
| Exploitation agricole | Autorisé |
| Exploitation forestière | Autorisé |
| **Habitation** | |
| Logement | Soumis à limitation d'usage |
| Hébergement | Soumis à limitation d'usage |
| **Commerce et activités de service** | |
| Artisanat et commerce de détail | Soumis à limitation d'usage |
| Restauration | Soumis à limitation d'usage |
| Commerce de gros | Interdit |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Interdit |
| Hébergement hôtelier et touristique | Soumis à limitation d'usage |
| Cinéma | Interdit |
| **Équipements d'intérêt collectif et services publics** | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Autorisé |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés | Autorisé |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Autorisé |
| Salles d'art et de spectacles | Autorisé |
| Équipements sportifs | Autorisé |
| Autres équipements recevant du public | Autorisé |
| **Autres activités du secteur secondaire et tertiaire** | |
| Industrie | Interdit |
| Entrepôt | Interdit |
| Bureau | Interdit |
| Centre de congrès et d'exposition | Interdit |

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

## A1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des extensions, annexes des habitations existantes, du changement de destination ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les extensions et annexes des habitations existantes et le changement de destination ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Il faut ici entendre par locaux accessoires l'ensemble des constructions nécessaires à l'activité agricole et notamment :

- La maison d'habitation de l'exploitant dès lors que la présence sur site est justifiée par les besoins de l'exploitation agricole ;
- Les constructions nécessaires à la transformation agricole dès lors que les matières transformées proviennent majoritairement de la production de l'exploitant ;
- Les constructions nécessaires à la commercialisation des biens produits et/ou transformés sur l'exploitation ;
- Les constructions à usage touristique dès lors que l'activité touristique est liée à l'exploitation agricole et ne constitue pas l'activité majeure. Il est fait référence au camping à la ferme où à l'exploitation d'un gîte rural ;
- Les Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole ;
- Les maisons de chasse.

## A2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

**Permis de démolir**

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

**Édification de clôture**

Toute édification de clôture destinée à clore une maison d'habitation est soumise à déclaration préalable.

### 2.2 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLU.

### 2.3 Extension des constructions

L'ensemble des extensions d'une construction à usage d'habitation réalisé depuis l'approbation du PLU ne devra pas dépasser 50% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU sans dépasser 250m$^2$ de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m$^2$ , la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150m$^2$ maximum..

### 2.4 Annexes d'habitation

Les annexes sont limitées à un seul niveau et leur emprise au sol est limitée à 50m$^2$ maximum par bâtiment. Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 20m$^2$ par bâtiment.
Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70m$^2$ maximum. Les annexes ne pourront pas être transformée en habitation.

### 2.5 Changement de destination

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole. Cette appréciation est donnée par la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

### 2.5 Éléments et secteurs de paysage protégés

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé, matérialisé sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable.

### 2.6 Réservoirs de biodiversité secs, corridors terrestres et réservoirs aquatiques

Toute construction réalisée sur un réservoir de biodiversité sec, un corridor terrestre ou un réservoir aquatique ne sera autorisée que si elle n'entrave pas la fonctionnalité écologique du site.

## A3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

# CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## A4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4.1 Hauteur des constructions

**Règle concernant la mesure de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%;

La hauteur d'une construction à usage agricole ne doit pas excéder 10 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Cette hauteur est portée à 15m dans le cas de la construction d'un silo.
La hauteur d'une construction à usage d'habitat ne doit pas excéder 7 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

La hauteur maximum au faîtage des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

La hauteur maximum au faîtage des annexes à usage d'habitation est limitée à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

**Cas particuliers**

Les équipements d'intérêts collectifs et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

### 4.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

**Règle d'implantation**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

**Règle générale en cas d'implantation en retrait**

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

**Règles spécifiques**

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour respecter les préconisations du Conseil départemental le long des routes départementales ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

### 4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Règle d'implantation**

Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. Seules les annexes d'habitation peuvent être implantées en limite séparative postérieure. Les bâtiments agricoles ne peuvent être implantés à moins de 100m d'une zone U ou AU à vocation d'habitat.

**Règle générale en cas d'implantation en retrait**

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

**Règles spécifiques**

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

### 4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions autorisées, à l'exception des annexes pour laquelle la règle ne s'applique pas, devront être distantes d'un minimum de 6m ou être accolées.

Les constructions autorisées, à l'exception des annexes pour laquelle la règle ne s'applique pas, devront être distantes d'un minimum de 6m ou être accolées. Les annexes à usage d'habitation seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. La distance est portée:
- à 20 mètres
- et à 50 mètres maximum pour les annexes de20m2maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale).

## A5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins

de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

### 5.2 Rappel règlementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

### 5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales ainsi que les vérandas de moins de 40m$^2$ sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.
Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

### 5.4 Extensions – Annexes – Rénovations relatives à une habitation

Les extensions, annexes ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal sous réserve de leurs compatibilités avec les règles définis aux points suivants. L'attention est particulièrement portée sur les toitures et notamment l'aspect galvanisé ou la couleur rouge qui ne s'intègrent pas au paysage du territoire.

## Cas des constructions à destination d'habitation

### 5.5 Implantation et terrassement

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Le traitement des dénivelés sera de type talus enherbé, mur

### 5.6 Volumétrie

Le volume de la maison d'habitation doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel peuvent se combiner plusieurs corps de bâtiment. Des volumétries différentes peuvent être autorisées pour respecter un alignement imposé.

### 5.7 Toitures

**Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 20m2 :**

- La toiture comportera deux pans de toit à minima ;
- Les pentes de toit auront une pente minimum de 40 ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle.

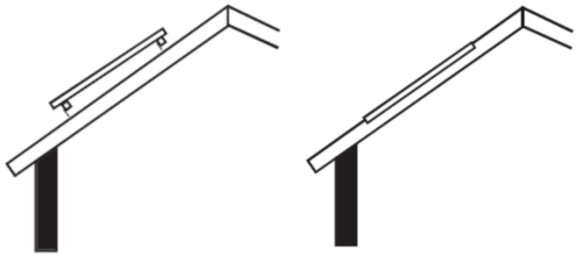
**Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 20m2 :**

- Le coloris de la toiture devra être identique à celle du volume principal ;
- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle.

**Règles communes pour toutes les toitures :**

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades ;
- Les chiens assis sont autorisés ;
- Les lucarnes sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur identique à la couverture de la toiture ;
- Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative. Ils ne pourront avoir une longueur supérieure à 50cm, hors gouttière ;
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc.

**Schéma opposable**



Non Oui

*La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.*

### 5.8 Ouvertures

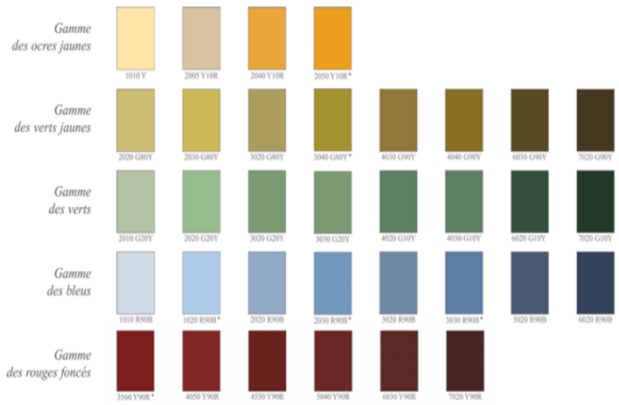
**Forme :**

- Les ouvertures seront plus hautes que larges, sauf dans le cas de la pose d'une baie vitrée posée au sol ;
- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50cm de diamètre sont aussi autorisées ;
- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à la maçonnerie. En rénovation, le coffre devra être posé en intérieur et les anciens volets conservés.

**Teintes :**

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux, marrons ainsi que celles inscrites dans la palette ci-dessous. Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

**Schéma opposable**




*Les codes proposés sont issus de la classification Natural Color System dite NCS.*

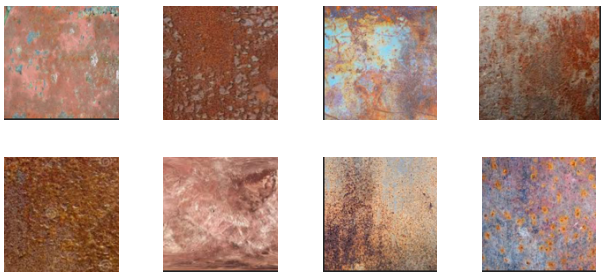
### 5.9 Façades

**Traitement :**

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou bois, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement ;
- Les façades d'aspect métallique sont interdites à l'exception de celles définies ci-dessous. L'aspect devra être plat ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique.. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat. Dans le cas de l'utilisation de peinture, elles devront reprendre les coloris admis pour les enduits.
- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

**Teintes des façades d'aspect métallique :**

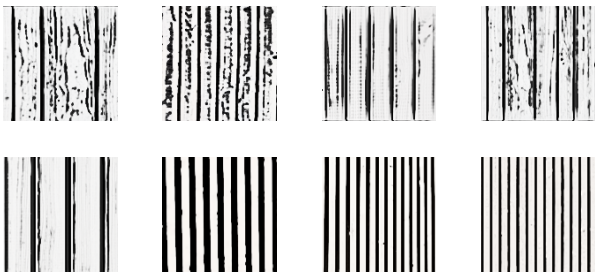
**Schéma indicatif**



*Les teintes naturelles vieillies du métal sont ici recherchées.*

**Pose des façades bois :**

**Schéma indicatif**

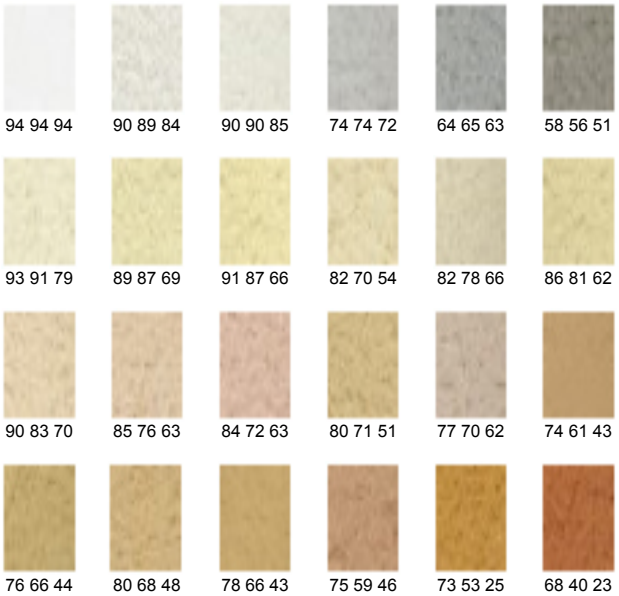


*La pose verticale est conseillée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.*

**Teintes des enduits :**

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

**Schéma opposable**




*Les teintes proposées sont des extraits de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.*

### 5.10 Éléments extérieurs :

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ;

- En cas d'impossibilité technique, les climatiseurs devront être encastrés à la façade et être cachés par une grille ;
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries.

### 5.11 Clôtures

**Règle de hauteur :**

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m de hauteur ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1,20m de hauteur ;
- Il est admis une hauteur maximale bâti de 2m le long des voies à grandes circulations ;
- Il est admis une hauteur maximale bâti de 2m sur les limites séparatives sous réserve d'une longueur maximale de 10m par limite séparative.

**Règle de composition :**

- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits.

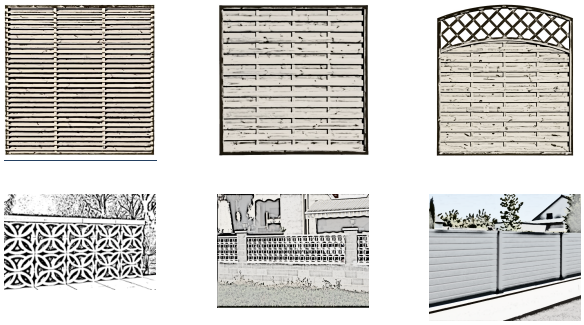
**Règle d'aspect :**

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages devront être souples ou rigides et seront de couleur verte ou grise.

**Cas de murets de pierre naturelle :**

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique.

**Schéma indicatif**



*Exemples de claustras et brises vues interdits.*

**Cas des constructions à destination agricole**

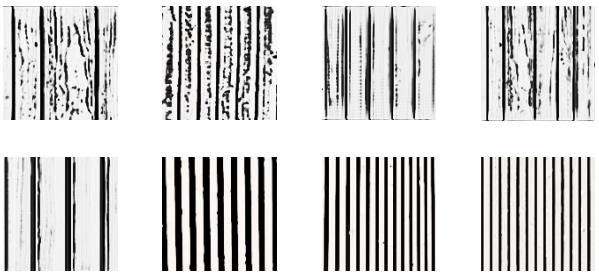
### 5.12 Façades

**Traitement :**

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.
- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

**Pose des façades bois :**

**Schéma indicatif**

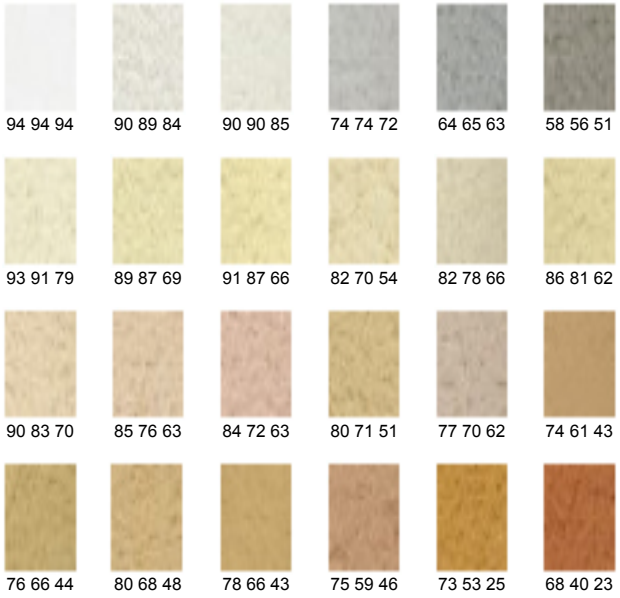


*La pose verticale est conseillée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.*

**Teintes des enduits :**

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

**Schéma opposable**




*Les teintes proposées sont des extraits de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.*

### 5.13 Clôtures :

Les clôtures réalisées à l'intérieur

## A6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

### 6.2 Essences privilégiés

La plantation d'essences toxiques pour les hommes ou animaux est interdite. La plantation de résineux est limitée à un arbre de haute tige par parcelle ou lot.

### 6.3 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées.

**Schéma indicatif**




*Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.*

## A7 STATIONNEMENT

Non réglementé

# EQUIPEMENT ET RESEAUX

## A8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### 8.1 Règle générale

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

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

## A9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 9.1 Eau potable

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

### 9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

### 9.3 Assainissement des eaux pluviales

**Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

**Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**

Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

### 9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ah

Comme le définit l'article R151-22 du code de l'urbanisme, la zone A ou agricole délimite les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Le secteur Ah correspond à des secteurs de tailles et capacités limitées sur lesquelles la construction à usage d'habitation est autorisée pour finaliser une construction déjà entreprise, réhabiliter une ruine ou finaliser un hameau.
Le règlement vise ici à éviter que ces espaces retrouvent leurs vocations initiales.

| Destinations et sous-destinations | Règlement de la zone |
|---|---|
| **Exploitation agricole et forestière** | |
| Exploitation agricole | Interdit |
| Exploitation forestière | Interdit |
| **Habitation** | |
| Logement | Autorisé |
| Hébergement | Autorisé |
| **Commerce et activités de service** | |
| Artisanat et commerce de détail | Interdit |
| Restauration | Interdit |
| Commerce de gros | Interdit |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Interdit |
| Hébergement hôtelier et touristique | Interdit |
| Cinéma | Interdit |
| **Équipements d'intérêt collectif et services publics** | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Autorisé |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés | Autorisé |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Autorisé |
| Salles d'art et de spectacles | Autorisé |
| Équipements sportifs | Autorisé |
| Autres équipements recevant du public | Autorisé |
| **Autres activités du secteur secondaire et tertiaire** | |
| Industrie | Interdit |
| Entrepôt | Interdit |
| Bureau | Interdit |
| Centre de congrès et d'exposition | Interdit |

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

## AH1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont
- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

Les destinations de construction autorisées sont :
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

## AH2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

**Permis de démolir**
Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

**Édification de clôture**
Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

### 2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLU.

## AH3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

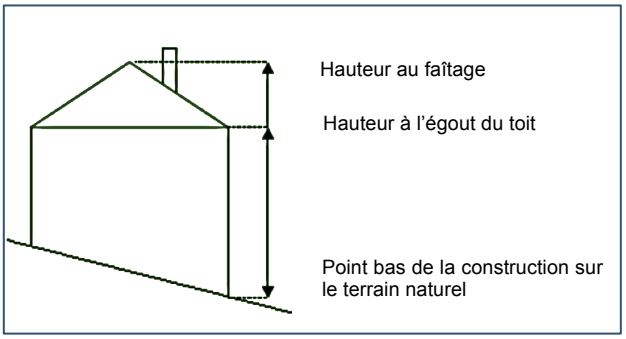
# CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## AH4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4.1 Hauteur des constructions

**Règles concernant la mesure de la hauteur**
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

**Schéma indicatif**




**Hauteur autorisée**
La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m.

**Cas particuliers n°1**
La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faîtage ou à l'acrotère.

**Cas particuliers n°2**
Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

### 4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

**Règle d'implantation**
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. Pour les parcelles mitoyennes de deux constructions implantées à l'alignement, ce dernier sera obligatoire.

**Règle générale en cas d'implantation en retrait**
Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

**Règles spécifiques**
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité…) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

### 4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Règle d'implantation**
Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives

latérales. Seules les annexes d'habitation peuvent être implantées en limite séparative postérieure.

**Règle générale en cas d'implantation en retrait**

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

**Règles spécifiques**

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, …) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

### 4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

## AH5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

### 5.2 Rappel règlementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

### 5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales ainsi que les vérandas de moins de 20m$^2$ sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

### 5.4 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes ou celles définies ci-dessous. Cette mesure ne peut s'appliquer dans le cas de rénovation ou extension de bâtiments non enduits ou dont la toiture est recouverte de fibrociment ou d'amiante.

### 5.5 Implantation et terrassement

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Le traitement des dénivelés sera de type talus enherbé, mur

### 5.6 Toitures

**Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 20m2 :**

- La toiture comportera deux pans de toit à minima ;
- Les
minimum de 40 ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle.

**Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 20m2 :**

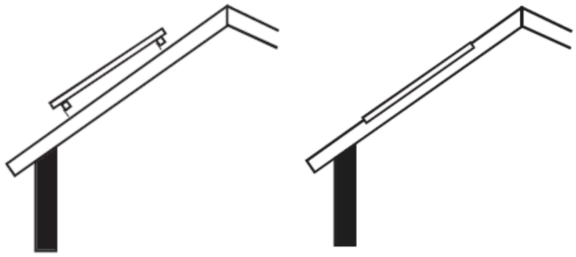
- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle.

**Règles communes pour toutes les toitures :**

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades ;
- Les chiens assis sont autorisés ;

- Les lucarnes sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur identique à la couverture de la toiture ;
- Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et des pignons.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou reprendront les teintes des menuiseries ou des façades.

**Schéma opposable**



Non Oui

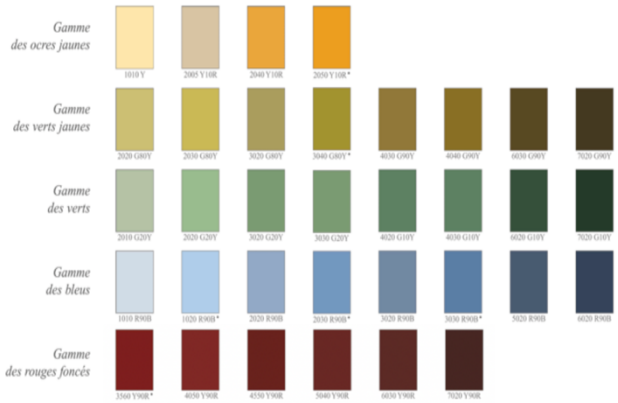
*La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.*

### 5.7 Ouvertures

**Forme :**

- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50cm de diamètre sont aussi autorisées ;
- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à la maçonnerie. En rénovation, le coffre devra être posé en intérieur ou dans l'encadrement.

**Schéma opposable**




*Les codes proposés sont issus de la classification Natural Color System dite NCS.*

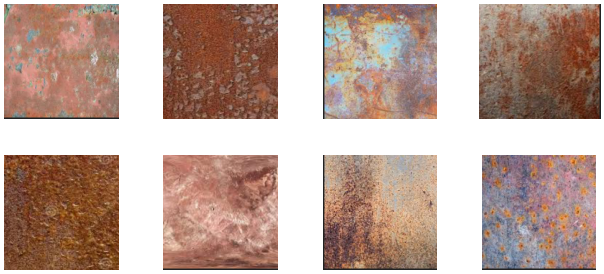
### 5.8 Façades

**Traitement :**

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou bois, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement. Les briques foraines ne peuvent être utilisées qu'en encadrement des ouvertures sur 40cm maximum ;
- Les façades d'aspect métallique sont interdites à l'exception de celles définies ci-dessous. L'aspect devra être plat ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique.. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat. Dans le cas de l'utilisation de peinture, elles devront reprendre les coloris admis pour les enduits.
- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

**Teintes des façades d'aspect métallique :**

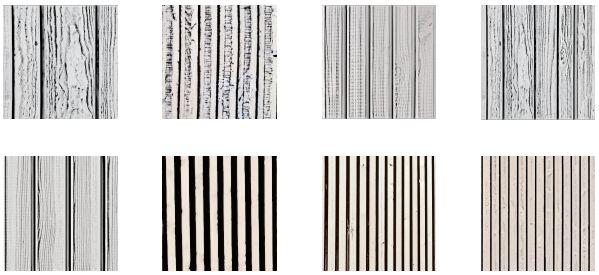
**Schéma indicatif**



*Les teintes naturelles vieillies du métal sont ici recherchées.*

**Pose des façades bois :**

**Schéma indicatif**

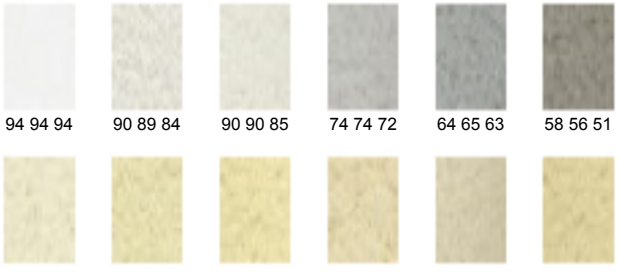


*La pose verticale est conseillée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.*

**Teintes des enduits :**

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

**Schéma opposable**






*Les teintes proposées sont des extraits de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.*

### 5.9 Éléments extérieurs :

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ;
- En cas d'impossibilité technique, les climatiseurs devront être encastrés à la façade et être cachés par une grille ;
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries.

### 5.10 Clôtures

**Règle de hauteur :**
La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 1,60m de hauteur.

**Règle de composition pour les clôtures réalisées en limite avec l'espace public :**
La clôture sera composée d'un mur maçonné, de grillages, de barreaudages ou même de haies vives.

**Règle de composition pour les clôtures réalisées en limite séparative :**

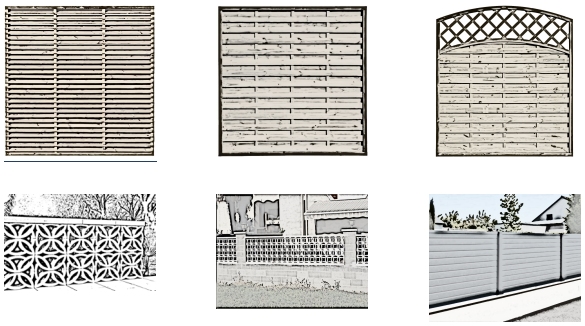
- En limite séparative, la clôture pourra être maçonnée sur une hauteur maximale de 0,60m. Il est admis une hauteur maçonnée de 1,60m dans la limite d'une longueur maximale de 10m par limite séparative ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits.

**Règle d'aspect :**

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages devront être souples ou rigides et seront de couleur verte, ou grise.

**Cas de murets de pierre naturelle :**
Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique. Dans le cas d'élargissement de voirie, les clôtures seront refaites à l'identique en réutilisant les matériaux originels.

**Schéma indicatif**



*Exemples de claustras et brises vues interdits.*

### 5.9 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opéré dans le respect des règles architecturales ayant prévalues à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture.

## AH6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Sur chaque lot ou parcelle, 50% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.

### 6.2 Essences privilégiés

La plantation d'essences toxiques pour les hommes ou animaux est interdite. La plantation de résineux est limitée à un arbre de haute tige par parcelle ou lot.

### 6.3 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées.

**Schéma indicatif**




*Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.*

## AH7 STATIONNEMENT

Non réglementé

# EQUIPEMENT ET RESEAUX

## AH8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### 8.1 Règle générale

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

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

### 8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

## AH9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 9.1 Eau potable

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

### 9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

### 9.3 Assainissement des eaux pluviales

**Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

**Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**

Les aménagements devront être conformes à la loi en vigueur sur l'eau et les milieux aquatiques.

### 9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ap

Comme le définit l'article R151-22 du code de l'urbanisme, la zone A ou agricole délimite les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Le secteur Ap est une zone agricole protégée en raison de sa qualité environnementale.
Le règlement vise ici à :

- Protéger l'espace agricole ;
- Permettre l'évolution du bâti existant ;
- Faciliter la mise en œuvre des équipements liés aux services publics.

| Destinations et sous-destinations | Règlement de la zone |
|---|---|
| **Exploitation agricole et forestière** | |
| Exploitation agricole | Interdit |
| Exploitation forestière | Interdit |
| **Habitation** | |
| Logement | Interdit |
| Hébergement | Interdit |
| **Commerce et activités de service** | |
| Artisanat et commerce de détail | Interdit |
| Restauration | Interdit |
| Commerce de gros | Interdit |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Interdit |
| Hébergement hôtelier et touristique | Interdit |
| Cinéma | Interdit |
| **Équipements d'intérêt collectif et services publics** | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Interdit |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés | Interdit |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Interdit |
| Salles d'art et de spectacles | Interdit |
| Équipements sportifs | Interdit |
| Autres équipements recevant du public | Interdit |
| **Autres activités du secteur secondaire et tertiaire** | |
| Industrie | Interdit |
| Entrepôt | Interdit |
| Bureau | Interdit |
| Centre de congrès et d'exposition | Interdit |

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### AP1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

### AP2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 2.1 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

**Permis de démolir**

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

**Édification de clôture**

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

#### 2.2 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLU.

### AP3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

# CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé

# EQUIPEMENT ET RESEAUX

### AP4 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

### AP5 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 5.1 Eau potable

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

#### 5.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

#### 5.3 Assainissement des eaux pluviales

**Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

**Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**

Les aménagements devront être conformes à la loi en vigueur sur l'eau et les milieux aquatiques.

#### 5.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Comme le définit l'article R151-24 du code de l'urbanisme, la zone N ou naturelle délimite les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le règlement vise ici à :
- Protéger l'espace naturel et les corridors écologiques ;
- Permettre l'évolution du bâti existant ;
- Favoriser la sylviculture et l'exploitation agricole ;
- Faciliter la mise en œuvre des équipements liés aux services publics.

| Destinations et sous-destinations | Règlement de la zone |
|---|---|
| **Exploitation agricole et forestière** | |
| Exploitation agricole | Soumis à limitation d'usage |
| Exploitation forestière | Autorisé |
| **Habitation** | |
| Logement | Interdit |
| Hébergement | Interdit |
| **Commerce et activités de service** | |
| Artisanat et commerce de détail | Interdit |
| Restauration | Interdit |
| Commerce de gros | Interdit |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Interdit |
| Hébergement hôtelier et touristique | Interdit |
| Cinéma | Interdit |
| **Équipements d'intérêt collectif et services publics** | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Autorisé |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés | Autorisé |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Autorisé |
| Salles d'art et de spectacles | Autorisé |
| Équipements sportifs | Autorisé |
| Autres équipements recevant du public | Autorisé |
| **Autres activités du secteur secondaire et tertiaire** | |
| Industrie | Interdit |
| Entrepôt | Interdit |
| Bureau | Interdit |
| Centre de congrès et d'exposition | Interdit |

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

## N1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des extensions, annexes des habitations existantes, du changement de destination ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière à l'exception des secteurs inclus dans le périmètre d'une zone Natura 2000 ;
- Les extensions et annexes des habitations existantes et le changement de destination ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Il faut ici entendre par locaux accessoires l'ensemble des constructions nécessaires à l'activité agricole et notamment :

- La maison d'habitation de l'exploitant dès lors que la présence sur site est justifiée par les besoins de l'exploitation agricole ;
- Les constructions nécessaires à la transformation agricole dès lors que les matières transformées proviennent majoritairement de la production de l'exploitant ;
- Les constructions nécessaires à la commercialisation des biens produits et/ou transformés sur l'exploitation ;
- Les constructions à usage touristique dès lors que l'activité touristique est liée à l'exploitation agricole et ne constitue pas l'activité majeure. Il est fait référence au camping à la ferme où à l'exploitation d'un gîte rural.

## N2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 2.1 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

**Permis de démolir**

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

**Édification de clôture**

Toute édification de clôture destinée à clore une maison d'habitation est soumise à déclaration préalable.

### 2.2 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLU.

### 2.3 Extension des constructions

L'ensemble des extensions d'une construction à usage d'habitation réalisé depuis l'approbation du PLU ne devra pas dépasser 50% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU sans dépasser 250m2 de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100m2, la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150m2 maximum.

### 2.4 Annexes d'habitation

Les annexes sont limitées à un seul niveau et leur emprise au sol est limitée à 50m2 maximum par bâtiment. Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 20$m^2$ par bâtiment.
Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70$m^2$ maximum.
Les annexes ne pourront pas être transformée en habitation.

### 2.5 Changement de destination

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole. Cette appréciation est donnée par la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

### 2.5 Éléments et secteurs de paysage protégés

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé, matérialisé sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable.

### 2.6 Réservoirs de biodiversité secs, corridors terrestres et réservoirs aquatiques

Toute construction réalisée sur un réservoir de biodiversité sec, un corridor terrestre ou un réservoir aquatique ne sera autorisée que si elle n'entrave pas la fonctionnalité écologique du site.

## N3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

# CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## N4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4.1 Hauteur des constructions

**Règles concernant la mesure de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

**Hauteur autorisée**
La hauteur d'une construction à usage agricole ne doit pas excéder 10 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Cette hauteur est portée à 15m dans le cas de la construction d'un silo.
La hauteur d'une construction à usage d'habitat ne doit pas excéder 7 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

La hauteur maximum au faîtage des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

La hauteur maximum au faîtage des annexes à usage d'habitation est limitée à 6 mètres ou à 4mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

**Cas particuliers**
Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

### 4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

**Règle d'implantation**
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
**Règle générale en cas d'implantation en retrait**
Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

**Règles spécifiques**
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour respecter les préconisations du Conseil départemental le long des routes départementales ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

### 4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Règle d'implantation**
Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. Seules les annexes d'habitation peuvent être implantées en limite séparative postérieure.
**Règle générale en cas d'implantation en retrait**
Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

**Règles spécifiques**
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

### 4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions autorisées, à l'exception des annexes pour laquelle la règle ne s'applique pas, devront être distantes d'un minimum de 6m ou être accolées.

Les constructions autorisées, à l'exception des annexes pour laquelle la règle ne s'applique pas, devront être distantes d'un minimum de 6m ou être accolées.
Les annexes à usage d'habitation seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. La distance est portée:
- à 20 mètres
- et à 50 mètres maximum pour les annexes de 20m$^2$ maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale).

## N5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

### 5.2 Rappel règlementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

### 5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales ainsi que les vérandas de moins de 40m$^2$ sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.
Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

### 5.4 Extensions – Annexes – Rénovations relatives à une habitation

Les extensions, annexes ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal sous réserve de leurs compatibilités avec les règles définis aux points suivants. L'attention est particulièrement portée sur les toitures et notamment l'aspect galvanisé ou la couleur rouge qui ne s'intègrent pas au paysage du territoire.

**Cas des constructions à destination d'habitation**

### 5.5 Implantation et terrassement

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Le traitement des dénivelés sera de type talus enherbé, mur[illegible]

### 5.6 Volumétrie

Le volume de la maison d'habitation doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel peuvent se combiner plusieurs corps de bâtiment. Des volumétries différentes peuvent être autorisées pour respecter un alignement imposé.

### 5.7 Toitures

**Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 20m2 :**

- La toiture comportera deux pans de toit à minima ;
- Les pentes de toit auront une pente minimum de 40 ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle.

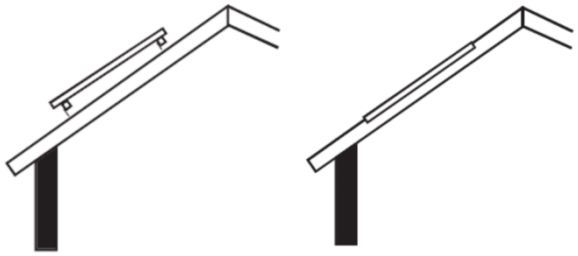
**Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 20m2 :**

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle.

**Règles communes pour toutes les toitures :**

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades ;
- Les chiens assis sont autorisés ;
- Les lucarnes sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur identique à la couverture de la toiture ;
- Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative. Ils ne pourront avoir une longueur supérieure à 50cm, hors gouttière ;
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc.

**Schéma opposable**



Non Oui

*La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.*

### 5.8 Ouvertures

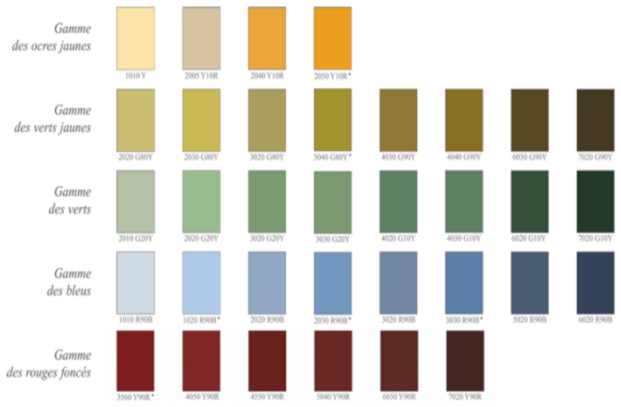
**Forme :**

- Les ouvertures seront plus hautes que larges, sauf dans le cas de la pose d'une baie vitrée posée au sol ;
- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50cm de diamètre sont aussi autorisées ;
- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à la maçonnerie. En rénovation, le coffre devra être posé en intérieur et les anciens volets conservés.

**Teintes :**

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux, marrons ainsi que celles inscrites dans la palette ci-dessous. Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

**Schéma opposable**




*Les codes proposés sont issus de la classification Natural Color System dite NCS.*

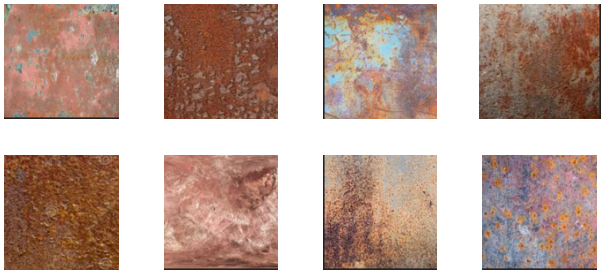
### 5.9 Façades

#### Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement ;
- Les façades d'aspect métallique sont interdites à l'exception de celles définies ci-dessous. L'aspect devra être plat ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique.. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat. Dans le cas de l'utilisation de peinture, elles devront reprendre les coloris admis pour les enduits.
- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

#### Teintes des façades d'aspect métallique :

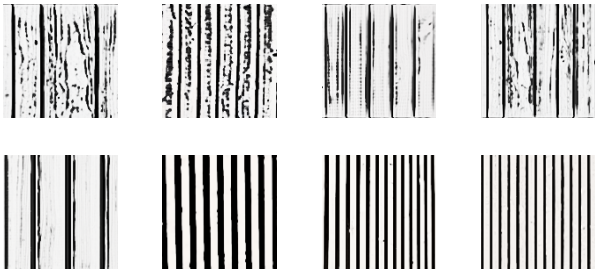
**Schéma indicatif**



*Les teintes naturelles vieillies du métal sont ici recherchées.*

#### Pose des façades bois :

**Schéma indicatif**

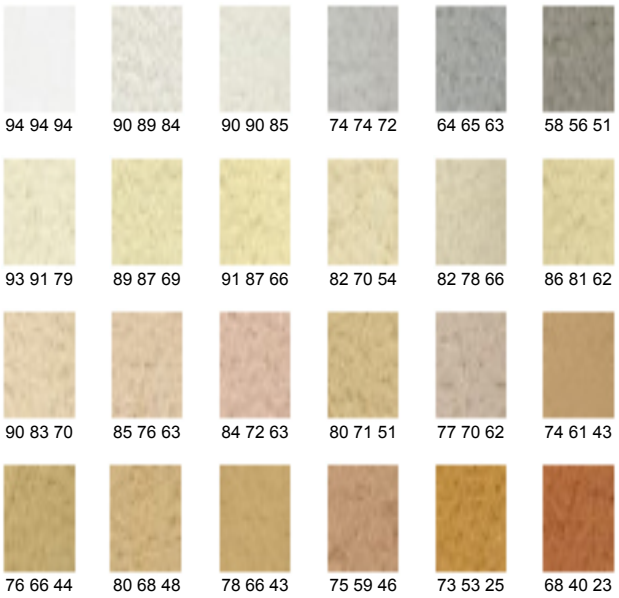


*La pose verticale est conseillée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.*

#### Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

**Schéma opposable**




*Les teintes proposées sont des extraits de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.*

### 5.10 Éléments extérieurs :

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ;
- En cas d'impossibilité technique, les climatiseurs devront être encastrés à la façade et être cachés par une grille ;
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries.

### 5.11 Clôtures

#### Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m de hauteur ;

- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1,20m de hauteur ;
- Il est admis une hauteur maximale bâti de 2m le long des voies à grandes circulations ;
- Il est admis une hauteur maximale bâti de 2m sur les limites séparatives sous réserve d'une longueur maximale de 10m par limite séparative.

**Règle de composition :**

- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits.

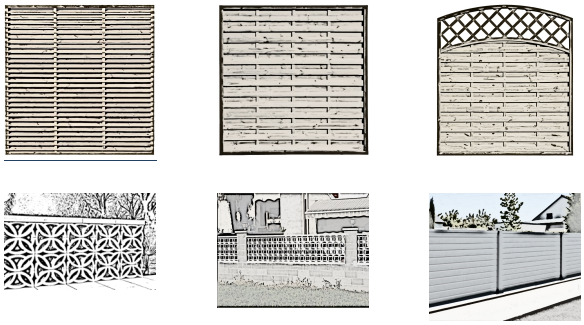
**Règle d'aspect :**

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages devront être souples ou rigides et seront de couleurs verte ou grise.

**Cas de murets de pierre naturelle :**

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique.

**Schéma indicatif**



*Exemples de claustras et brises vues interdits.*

**Cas des constructions à destination agricole**

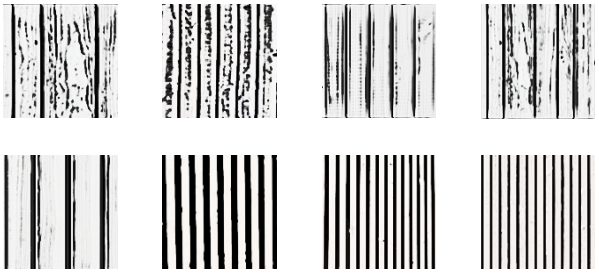
**5.12 Façades**

**Traitement :**

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.
- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

**Pose des façades bois :**

**Schéma indicatif**

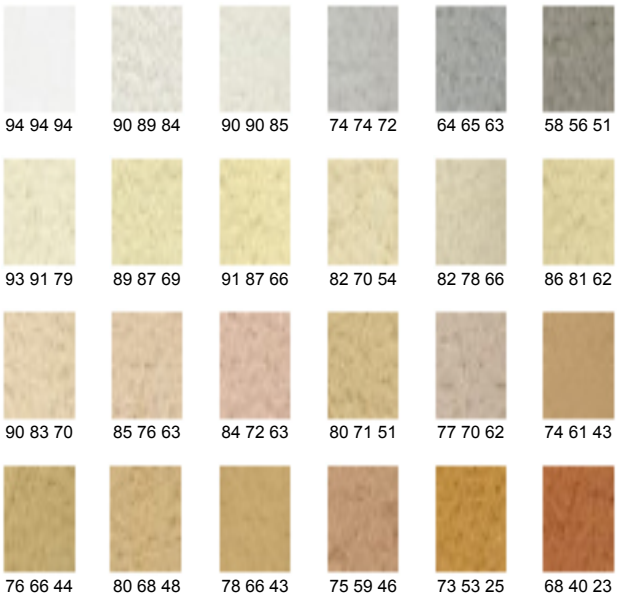


*La pose verticale est conseillée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.*

**Teintes des enduits :**

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

**Schéma opposable**




*Les teintes proposées sont des extraits de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.*

**5.13 Clôtures :**

Toute clôture réalisée sur un réservoir de biodiversité sec, un corridor terrestre ou un réservoir aquatique devra rester perméable à la faune sauvage.

### 5.14 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opéré dans le respect des règles architecturales ayant prévalues à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture.

## N6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

### 6.2 Essences privilégiés

La plantation d'essences toxiques pour les hommes ou animaux est interdite. La plantation de résineux est limitée à un arbre de haute tige par parcelle ou lot.

### 6.3 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées.

**Schéma indicatif**




*Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.*

## N7 STATIONNEMENT

Non réglementé

# EQUIPEMENT ET RESEAUX

## N8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### 8.1 Règle générale

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

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

## N9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 9.1 Eau potable

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

### 9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

### 9.3 Assainissement des eaux pluviales

**Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :**
Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

**Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**
Les aménagements devront être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n°2014-846 du 28 juillet 2014.

### 9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

# ANNEXES

**Liste des bâtiments pouvant changer de destination**

| | |
|---|---|
| 1 | Parcelles AL102 |
| 2 | Parcelle AL140 |
| 3 | Parcelle ZI59 |
| 4 | Parcelle ZI59 |
| 5 | Parcelle BI18 |
| 6 | Parcelle BN91 |
| 7 | Parcelle BN91 |
| 8 | Parcelle AT119 |
| 9 | Parcelle ZK17 |
| 10 | Parcelle ZK17 |
| 11 | Parcelle ZI11 |
| 12 | Parcelle AC8 |
| 13 | Parcelle ZK35 |
| 14 | Parcelle BO5 |
| 15 | Parcelle ZI59 |
| 16 | Parcelle BW119 |
| 17 | Parcelle BC45 |
| 18 | Parcelle BC45 |
| 19 | Parcelle BC45 |
| 20 | Parcelle BM133 |

**Liste du patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Fontaine | Le bourg |
| 2 | Monument au morts | Le bourg |
| 3 | Puits | Parcelle AR106 |
| 4 | Tour | Parcelle AR228 |
| 5 | Lavoir | Parcelle AR69 |
| 6 | Puits | Parcelle AH126 |
| 7 | Puits | Parcelle AH19 |
| 8 | Four | Parcelle ZK117 |
| 9 | Puits | Parcelle BR125 |
| 10 | Fontaine | Parcelle AM125 |
| 11 | Maison Forte | Parcelle AR1 |
| 12 | Jardin à préserver | Parcelle AR66 |
| 13 | Corps de ferme et parc | Parcelles AR49, AR50, ZR51, AR48, AR52, AR53, AR54, AR246, AR61, AR60, AR58 |
| 14 | Jardin à préserver | AR164 |

# DEFINITIONS

***Les définitions ci-dessous sont classées par ordre d'apparition.***

**Construction** : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

**Exploitation agricole** : Il s'agit des constructions nécessaires à l'agriculture. Le règlement vise les bâtiments fonctionnels (serres, silos, locaux de conditionnement et transformation) et les autres bâtiments liés à l'exploitation (hangars, stabulations, bergeries…). La destination agricole comprend donc les activités correspondant à la maitrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle. Des constructions qui ne relèvent pas de la destination agricole peuvent également être nécessaires à une exploitation agricole, tels des locaux commerciaux ou des ateliers de préparation et de conditionnement. Les exploitants peuvent édifier de nouvelles constructions destinées à la diversification de l'exploitation agricole mais elles doivent rester nécessaires à l'activité agricole. Des constructions disposant d'une destination non agricole peuvent donc être implantées en zone A à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et disposent d'un lien étroit avec les produits issus de l'exploitation. Le logement de l'exploitant est apprécié selon le même principe.

**Extension** : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inferieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Servitude d'utilité publique** : Les servitudes d'utilité publiques constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- Soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol ;
- Soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, par exemple les servitudes créées pour l'établissement des lignes de transport d'énergie électrique ;
- Soit, plus rarement, à imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

Ces limitations administratives au droit de propriété peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques, de concessionnaires de services ou de travaux publics, de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général. Contrairement aux servitudes d'urbanisme – limitations administratives au droit de propriété qui trouvent leur fondement dans le code de l'urbanisme – elles ne trouvent pas leur fondement dans le code de l'urbanisme, mais dans un texte spécifique établi en application d'une législation elle-même spécifique, indépendamment du code de l'urbanisme. Les SUP sont instituées par des lois ou règlements particuliers.

**Prescription** : Les prescriptions sont des éléments à prendre en compte dans tout projet de construction. Ils concernent notamment les reculs par rapport aux voies à grande ou des préconisations d'isolation notamment acoustiques.

**Mitoyen** : Qui est sur la limite commune de deux propriétés contiguës.

**Annexe** : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inferieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

**Construction existante** : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme telle par un certain nombre d'éléments apparents tels que des fondations ou des éléments hors fondations démontrant l'existence et la pérennité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**Double rideau** : Il s'agit d'une construction réalisée à l'arrière d'une autre donnant sur voie publique.

**Alignement** : Limite entre l'espace public (la voie, le trottoir, le bas-côté) et privé (la parcelle).

**Bâtiment** : Un bâtiment est une construction couverte et close.

**Superficie exploitable** : la superficie exploitable est ici considérée comme l'espace résiduel pouvant servir pour une autre construction à usage d'habitation.

**Limite séparative postérieure (de fond de parcelle)** : Les limites séparatives s'entendent comme les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent. Une limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie. Une limite de fond de parcelle est la limite opposée à la voie.

**Façades** : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

**Contigüe** : Il faut ici entendre la définition « accoler à ».

**R111-23 du code de l'urbanisme** : Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

**Gabion** : Un gabion est en génie civil un casier, le plus souvent constitué de solides fils de fer tressés et rempli de pierres non-gélives, utilisé dans les travaux publics et le bâtiment pour respectivement construire des murs de soutènement, des berges artificielles non étanches ou décorer une façade nue ou des aménagements urbains.

**Chien-assis** : Un chien-assis est à l'origine une lucarne de petite dimension propre aux toits à faible pente, couverte par un rampant unique en pente inverse de celle du toit, destinée à assurer principalement une fonction de ventilation. Le chien assis est l'équivalent d'une lucarne retroussée ou « demoiselle ». Il ne doit pas être confondu avec la lucarne rampante comportant un rampant unique de pente plus faible mais de même sens que celle du toit principal. Le terme "chien-assis" est maintenant communément employé pour désigner une lucarne à baie carrée et présentant une toiture à deux pentes et faîtière horizontale.

**Lucarne** : Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le pan de toiture principal. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.

**Débord de toit** : Le débord de toit est la partie de la toiture qui dépasse de la façade d'une maison.

**Gouttière** : Canal fixé à la base de l'égout d'un toit pour recevoir et canaliser les eaux pluviales.

**Descente de toit** : Une descente ou descente d'eau pluviale ou tuyau de descente (est un tuyau de section circulaire, carrée ou rectangulaire, en général vertical qui relie la naissance d'une gouttière ou d'un chéneau à un réseau de collecte d'eaux pluviales.

**Brique foraine** : La brique foraine, dite aussi brique toulousaine, est une brique de terre cuite. Elle a été utilisée du XVIIe siècle au XIXe siècle, remplacée depuis par des matériaux plus aisés à industrialiser, comme la brique creuse ou le parpaing.

**Clôture** : Toute enceinte qui ferme m'accès d'un terrain.

**Voie à grande circulation** : Une route à grande circulation est une route définie par l'article 22 de la loi "libertés et responsabilités locales" de 2004 : "les routes à grande circulation, quelle que soit leur appartenance domaniale, sont les routes qui permettent d'assurer la continuité des itinéraires principaux et, notamment le délestage du trafic, la circulation des transports exceptionnels, des convois et des transports militaires et la desserte économique du territoire, et justifient, à ce titre, des règles particulières en matière de police de la circulation." En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des voies express et des déviations et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation10.
Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

**Barreaudage** : Ensemble de matériaux de ferronnerie