



Communauté de Communes

Ventadour Egletons Monédières

COMMUNAUTE DE COMMUNES VENTADOUR EGLETONS MONEDIERES PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

Tampon de la Communauté de Communes	Tampon de la Préfecture

APPROBATION DU PLUI

30 janvier 2020

DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION DE LA
MS1

24 janvier 2022

ARRÊTÉ DE PRESCRIPTION DE LA MS1

1^{er} mars 2022

NOTIFICATION

MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

APPROBATION

URBADOC

Tony PERRONE

28, impasse Jean André Rixens

31200 TOULOUSE

Tél. : 05 34 42 02 91

contact@be-urbadoc.fr

Les modifications apportées sont surlignées en gris dans le présent document.

PREAMBULE

DONNEES LIMINAIRES

Le règlement écrit a été réalisé entre le quatrième trimestre 2018 et le deuxième 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 1^{er} janvier 2018 issus de l'ordonnance n°2015-1174 du 24 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

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. »

Le présent règlement prend en compte la spécificité de certaines communes, ou de certains hameaux et le précise distinctement dans son écriture.

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.

^a Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

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 ECRIT

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 PLUI. 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 et de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine constituent aussi un atout pour mener à bien vos projets.

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.

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua.....	11
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	12
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	12
Equipement et reseaux.....	18
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub.....	21
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	22
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	22
Equipement et reseaux.....	28
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc	31
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	32
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	32
Equipement et reseaux.....	38
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ud.....	41
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	42
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	42
Equipement et reseaux.....	47
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Up.....	51
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	52
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	52
Equipement et reseaux.....	56
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh.....	59
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	60
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	60
Equipement et reseaux.....	64
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue.....	67
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	68
Equipement et reseaux.....	68
APPLICABLE A LA ZONE Ums	71
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	72
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	72
Equipement et reseaux.....	76
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ut.....	79
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	80
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	80
Equipement et reseaux.....	83
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux1	85
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	86
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	86
Equipement et reseaux.....	89
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux2	91
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	92

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	92
Equipement et reseaux.....	95
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux3	97
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	98
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	98
Equipement et reseaux.....	101
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux4	103
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	104
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	104
Equipement et reseaux.....	105
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUa	107
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	108
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	108
Equipement et reseaux.....	113
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUb.....	115
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	116
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	116
Equipement et reseaux.....	121
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUc	123
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	124
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	124
Equipement et reseaux.....	128
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUd.....	131
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	132
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	132
Equipement et reseaux.....	137
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUh.....	139
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	140
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	140
Equipement et reseaux.....	144
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUe1.....	147
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	148
Equipement et reseaux.....	148
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUe2.....	151
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	152
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	152
Equipement et reseaux.....	155
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUx1.....	157
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	158
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	158
Equipement et reseaux.....	161
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUx2.....	163
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	164
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	164

Equipement et reseaux.....	167
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUx3.....	169
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	170
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	170
Equipement et reseaux.....	173
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUph	175
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	176
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	176
Equipement et reseaux.....	178
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU.....	181
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	182
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	182
Equipement et reseaux.....	182
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	185
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	186
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	186
Equipement et reseaux.....	191
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ap.....	195
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	196
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	196
Equipement et reseaux.....	196
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ast.....	199
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	200
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	200
Equipement et reseaux.....	204
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	207
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	208
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	208
Equipement et reseaux.....	213
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Np.....	217
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	218
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	218
Equipement et reseaux.....	218
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nc	221
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	222
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	222
Equipement et reseaux.....	222
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ne.....	225
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	226
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	226
Equipement et reseaux.....	226
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ner.....	229
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	230
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	230

Equipement et reseaux.....	230
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nl.....	233
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	234
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	234
Equipement et reseaux.....	237
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nt.....	239
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	240
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	240
Equipement et reseaux.....	243
DEFINITIONS	245

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

Ua

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 Ua 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	Soumis à limitation d'usage
Exploitation forestière	Soumis à limitation d'usage
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	Autorisé

Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

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

UA1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour la sous destination « industrie ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière soumises à limitation d'usage listée à l'article Ua2 ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service pour les sous destinations « restauration, commerce de gros, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ». La sous destination « artisanat et commerce de détail » est soumise à limitation d'usage listée à l'article Ua2 ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire pour les sous destinations de « bureau et centre de congrès et d'exposition ». La sous destination « entrepôt » est soumise à limitation d'usage listée à l'article Ua2.

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.

UA2 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 PLUI. Pour être autorisée, une extension doit respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 150m² d'emprise au sol, construction existante et extension comprise ;
- L'extension ne devra pas dépasser une superficie supérieure à 20% de l'existant ;
- Ce calcul s'effectue à partir de la superficie existante à la date d'approbation du PLUI ;
- 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

La construction à usage de commerce et activités de services est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 400m² 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 200m² d'emprise au sol sur la ville d'Égletons et 100m² sur les autres communes ;
- Ce calcul s'effectue à partir de la superficie existante à la date d'approbation du PLUI ;
- L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elle ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elle génère est compatible 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 PLUI.

UA3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le règlement graphique identifie les secteurs à l'intérieur desquels le changement de destination des rez-de-chaussée pour une destination autre que celle de commerce ou d'activité est interdit.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

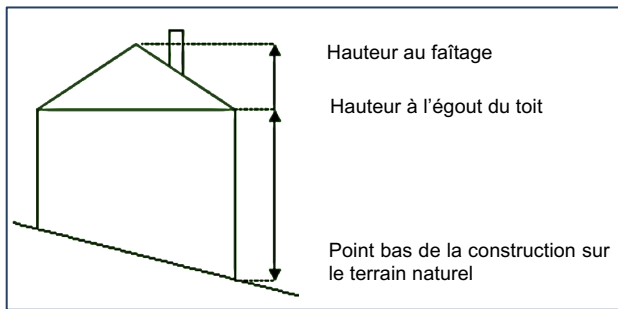
4.1 Hauteur des constructions

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 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 PLUI 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 3m 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 à l'égout du toit ou 3m à l'acrotère.

Cas particuliers n°3

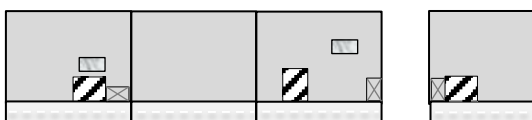
Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

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. Pour les parcelles mitoyennes de deux constructions implantées à l'alignement, ce dernier sera obligatoire pour l'habitation principale.

Schéma indicatif



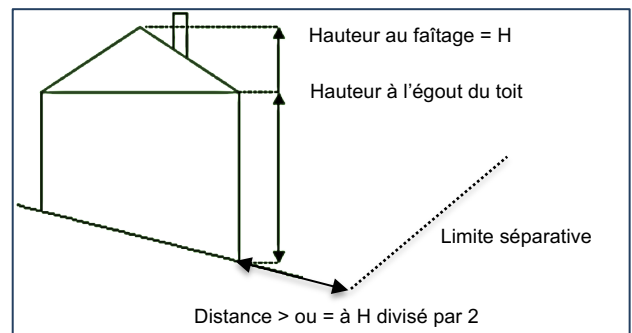
Implantation à l'alignement obligatoire

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.

Schéma indicatif



Règles spécifiques

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

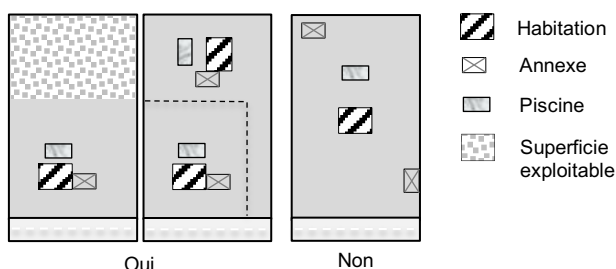
- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les parcelles disposant de plusieurs limites avec l'espace public, dans ce cas, seul l'implantation sur une emprise publique 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. Une division parcellaire visant à créer ce cas pour éviter de poursuivre un alignement serait interdite ;
- 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 surface par habitation

Si une parcelle peut supporter plusieurs habitations au regard des surfaces par habitation définies ci-dessous, 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



Surface par habitation

Les surfaces par habitation sont ainsi définies :

- Égletons : 1000m² ;
- Marcillac la Croisille : 1400m² ;
- Rosiers d'Égletons : 1500m² ;
- Autres communes : 1600m².

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 PLUI 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

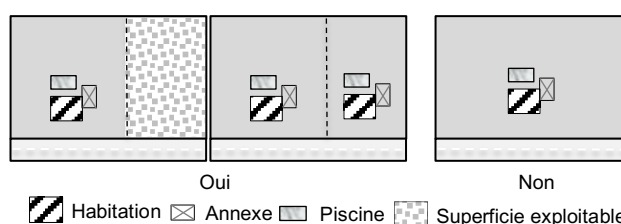
excéder une longueur de 10m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ;

- 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 surface par habitation

Si une parcelle peut supporter plusieurs habitations au regard des surfaces par habitation définies ci-dessus, l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière objet de la construction.

Schéma indicatif



Surface par habitation

Les densités de projet par habitation sont ainsi définies :

- Égletons : 1000m² ;
- Marcillac la Croisille : 1400m² ;
- Rosiers d'Égletons : 1500m² ;
- Autres communes : 1600m².

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. La réalisation d'annexes ne devra pas compromettre l'application des règles de densités.

4.5 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.

UA5 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 réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé

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.

Dans les secteurs concernés par l'architecture contemporaine remarquable (anciennement patrimoine label XX^{ème}), 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 40m² 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 Cas spécifiques des rénovations

Les rénovations et surélévations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal. Cette obligation ne s'applique que pour les bâtiments dont la conception est assimilable à l'architecture traditionnelle vernaculaire. Pour exemple, en est notamment exclu la rénovation d'une toiture en bac acier rouge ou la rénovation d'une façade rose.

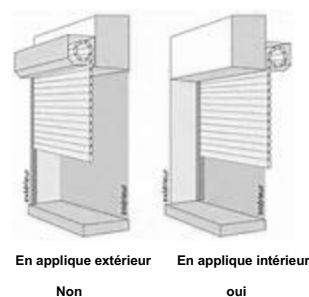
Toitures :

- Les couvertures à l'aspect galvanisé doivent être rénovés en fonction de la typologie du bâtiment conformément au règlement précisé dans les deux derniers tirets ;
- Les couvertures en chaume ou en bois devront être rénovées à l'identique ;
- Les toitures en ardoise devront être rénovées à l'identique. Un nombre minimum de 20 unités au m² est obligatoire. La pose sera obligatoirement réalisée au clou ou aux crochets teintés de couleur noire.
- Il est admis des dérogations dans le cas de la rénovation de granges agricoles dont la couverture implique plus de 200m² de surface. Dans ce cas, l'utilisation de bac acier de couleur grise ou noire est aussi autorisé.

Ouvertures :

- Les ouvertures comportant des ouvertures à la française et/ou des petits bois devront être rénovées à l'identique ;
- La modification ou le percement d'une nouvelle ouverture ne doit pas compromettre l'harmonie de la façade. L'attention est particulièrement portée sur les changements de destination ;
- Il sera admis un cintrage en partie supérieure pour le percement d'une nouvelle ouverture sur une façade disposant déjà d'un cintrage.
- Les portes de garage et d'entrée devront reprendre le dessin existant, lorsque celui-ci s'apparente à l'architecture traditionnelle ;
- Dans le cas de la pose de volets roulants, la pose sera uniquement réalisée en applique intérieure et les volets ou persiennes existants conservés. Cette obligation ne s'applique pas si la construction est contemporaine de ce type de réalisation.

Schéma indicatif



Façades :

- Le traitement des façades devra être conforme aux dispositions d'origines, sauf dans le cas de façade ne respectant pas les principes énoncés pour le traitement de celles des constructions neuves ;
- Le respect de l'ordonnancement des façades est obligatoire, de même que la restitution des enduits traditionnels ;
- Les façades en pierre de taille doivent rester apparentes et doivent être rejointoyées au mortier de chaux dans le ton de la pierre utilisée ;
- Les maçonneries de moellons doivent être enduits ;
- L'isolation par l'extérieur qui masquerait un élément de décors traditionnel telle une moulure, une sculpture, un décor d'enduit, une modénature, un encadrement en pierre ou une façade en maçonnerie de pierre est interdit.

5.5 Cas spécifiques des constructions neuves

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 fonction de l'importance à traiter :

- Dans les cas d'un dénivelé inférieur à 0,80m, le traitement du dénivelé sera de type talus enherbé ;
- Dans le cas d'un dénivelé supérieur à 0,80m, le traitement du dénivelé sera de type mur maçonné, platelage bois ou gabion.

Toitures

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 40m² :

- 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. Un nombre minimum de 20 unités au m² sera exigé.

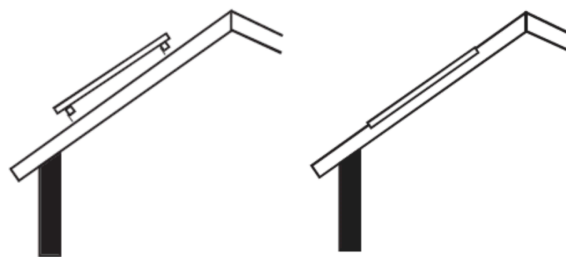
Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 40m² :

- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle ;
- Il reste admis un autre type de couverture dans le cas de la réalisation de type carport ou pergola de moins de 40m² sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Règles communes pour toutes les toitures :

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être réalisée parallèlement à la pente de toit. 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. Le cadre et la structure seront de couleur noire et la forme rectangulaire ;
- Les lucarnes sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur. Leurs dimensions devront être en harmonie avec la surface des toitures et des ouvertures ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur identique à la couverture de la toiture et seront plus hautes que larges. Ils seront encastrés dans la toiture. Il est admis la réalisation de fenêtres de toit aux proportions différentes dans le cas où existe déjà ce type de fenêtres sur le bâtiment ;
- Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon. Ils auront une largeur de 40cm, hors gouttière ;
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc.

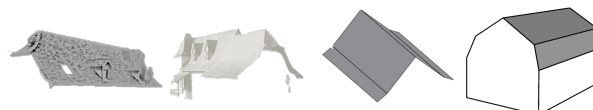
Schéma opposable



Oui

Oui

Schéma indicatif



Pente de toit > 50° - Toiture à Coyau – Toiture à la Mansart

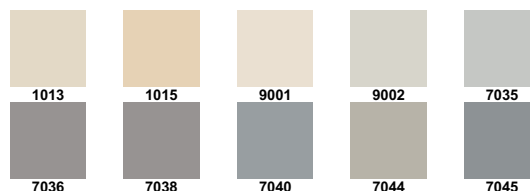
Forme :

- Les ouvertures seront plus hautes que larges, sauf dans le cas de la pose d'une baie vitrée posée au sol. Ce dernier cas n'est pas admis pour une ouverture donnant sur espace public ;
- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. 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, grises, d'aspect mat, grises légèrement colorées de vert, grises légèrement colorées de bleu, beiges, brunes, rouge-brunes.
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Schéma indicatif



Les codes proposés sont issus de la classification européenne RAL.

Façades

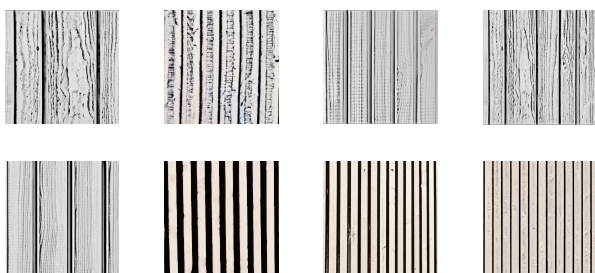
Traitement :

- 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, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures,

- Les façades devront obligatoirement être enduites.
- 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. La pose sera verticale. 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. Les tons miel et acajou sont formellement interdits.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif



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

Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont les teintes grises, beiges, grèges, cendres reprenant les coloris des pierres locales ;
- 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 indicatif



5.6 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 garde corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries.

5.7 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 bâtie de 2m le long des voies à grande circulation ou pour permettre la pose d'un portail de type coulissant ;
- Il est admis une hauteur maximale bâtie 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. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la pose d'un grillage rigide avec lames d'occultation.

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 seront de couleurs vertes, grises ou noires.

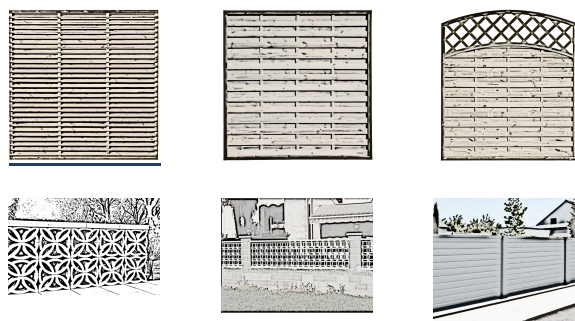
Cas de murets de pierre naturelle :

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

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.

5.8 Éléments protégés :

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

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 privilégiées

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. Elles se composeront au moins de deux des essences suivantes :

- Aubépine ;
- Bourdaine ;
- Buis ;
- Chèvrefeuille grimpant ;
- Églantier ;
- Genêt à balais ;
- Houx ;
- Ifs ;
- Noisetiers ;
- Prunellier ;
- Saule Marsault ;
- Sureau,
- Viorne Obier.

UA7 STATIONNEMENT

7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement sur les communes d'Égletons et Montagnac Saint-Hippolyte

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 sur les communes d'Égletons et Montagnac Saint-Hippolyte :

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

- De 25m² de surface de vente ;
- De 40m² de surface de bureau ;
- De 25 m² de surface de restaurant.

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.

UA8 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 en vigueur sur l'eau et les milieux aquatiques.

Récupération des eaux pluviales :

Pour chaque construction à usage d'habitation neuve, un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 2000 litres devra être réalisé.

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. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

Ua

Ub

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 Ub 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	Soumis à limitation d'usage
Exploitation forestière	Soumis à limitation d'usage
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	Autorisé

Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

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

Ub1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour la sous destination « industrie ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière soumises à limitation d'usage listée à l'article Ub2 ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service pour les sous destinations « restauration, commerce de gros, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ». La sous destination « artisanat et commerce de détail » est soumise à limitation d'usage listée à l'article Ub2 ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire pour les sous destinations de « bureau et centre de congrès et d'exposition ». La sous destination « entrepôt » est soumise à limitation d'usage listée à l'article Ub2.

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.

Ub2 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 PLUI. Pour être autorisée, une extension doit respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 150m² d'emprise au sol, construction existante et extension comprise ;
- L'extension ne devra pas dépasser une superficie supérieure à 20% de l'existant ;
- Ce calcul s'effectue à partir de la superficie existante à la date d'approbation du PLUI ;
- 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

La construction à usage de commerce et activités de services est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 400m² 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 200m² d'emprise au sol sur la ville d'Égletons et 100m² sur les autres communes ;
- Ce calcul s'effectue à partir de la superficie existante à la date d'approbation du PLUI ;
- L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elle ne pourra être autorisées que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elle génère est compatible 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 PLUI.

Ub3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le règlement graphique identifie les secteurs à l'intérieur desquels le changement de destination des rez-de-chaussée pour une destination autre que celle de commerce ou d'activité est interdit.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ub4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

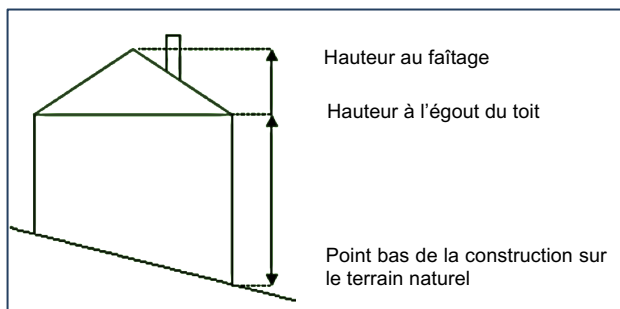
4.1 Hauteur des constructions

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 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 PLUI 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 3m 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 à l'égout du toit ou 3m à l'acrotère.

Cas particuliers n°3

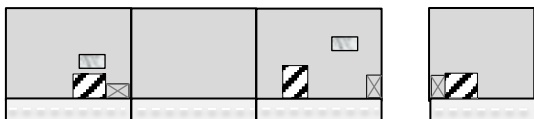
Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

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. Pour les parcelles mitoyennes de deux constructions implantées à l'alignement, ce dernier sera obligatoire.

Schéma opposable



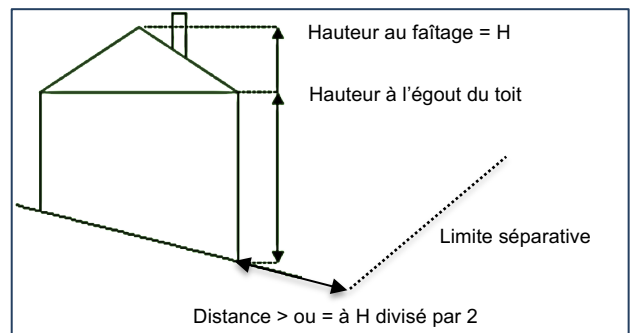
Implantation à l'alignement obligatoire

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.

Schéma indicatif



Règles spécifiques

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

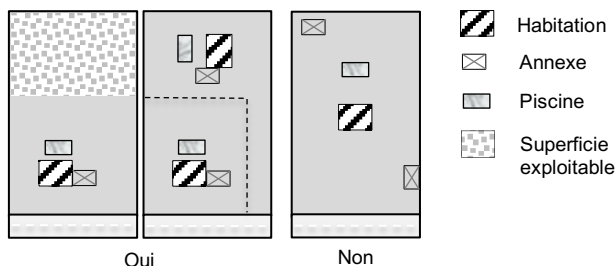
- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les parcelles disposant de plusieurs limites avec l'espace public, dans ce cas, 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 surface par habitation

Si une parcelle peut supporter plusieurs habitations au regard des surfaces par habitation définies ci-dessous, 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



Surface par habitation

Les surfaces par habitation sont ainsi définies :

- Égletons : 1000m² ;
- Marcillac la Croisille : 1400m² ;
- Rosiers d'Égletons : 1500m² ;
- Autres communes : 1600m².

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 PLUI 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

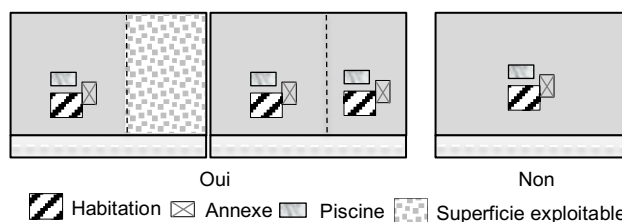
une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ;

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

Surface par habitation

Si une parcelle peut supporter plusieurs habitations au regard des surfaces par habitation définies ci-dessous, l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière objet de la construction.

Schéma indicatif



Densités de projet

Les densités de projet par habitation sont ainsi définies :

- Égletons : 1000m² ;
- Marcillac la Croisille : 1400m² ;
- Rosiers d'Égletons : 1500m² ;
- Autres communes : 1600m².

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.

4.5 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.

UB5 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 réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé

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.

Dans les secteurs concernés par l'architecture contemporaine remarquable (anciennement patrimoine label XX^{ème}), 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 40m² 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 Cas spécifiques des rénovations

Les rénovations et surélévations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal. Cette obligation ne s'applique que pour les bâtiments dont la conception est assimilable à l'architecture traditionnelle vernaculaire. Pour exemple, en est notamment exclu la rénovation d'une toiture en bac acier rouge ou la rénovation d'une façade rose.

Toitures :

- Les couvertures à l'aspect galvanisé doivent être rénovés en fonction de la typologie du bâtiment conformément au règlement précisé dans les deux derniers tirets ;
- Les couvertures en chaume ou en bois devront être rénovées à l'identique ;
- Les toitures en ardoise devront être rénovées à l'identique. Un nombre minimum de 20 unités au m² est obligatoire. La pose sera obligatoirement réalisée au clou ou aux crochets teintés de couleur noire.
- Il est admis des dérogations dans le cas de la rénovation de granges agricoles dont la couverture implique plus de 200m² de surface. Dans ce cas, l'utilisation de bac acier de couleur grise ou noire est aussi autorisée.

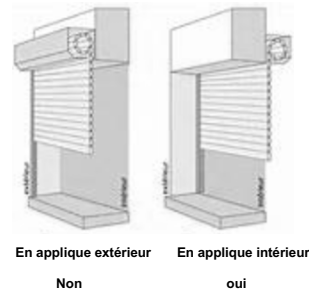
Ouvertures :

- Les ouvertures comportant des ouvertures à la française et/ou des petits bois devront être rénovées à l'identique ;
- La modification ou le percement d'une nouvelle ouverture ne doit pas compromettre l'harmonie de la façade.

L'attention est particulièrement portée sur les changements de destination ;

- Il sera admis un cintrage en partie supérieure pour le percement d'une nouvelle ouverture sur une façade disposant déjà d'un cintrage.
- Les portes de garage et d'entrée devront reprendre le dessin existant, lorsque celui-ci s'apparente à l'architecture traditionnelle ;
- Dans le cas de la pose de volets roulants, la pose sera uniquement réalisée en applique intérieur et les volets ou persiennes existants conservés. Cette obligation ne s'applique pas si la construction est contemporaine de ce type de réalisation.

Schéma indicatif



Façades :

- Le traitement des façades devra être conforme aux dispositions d'origines, sauf dans le cas de façade ne respectant pas les principes énoncés pour le traitement de celles des constructions neuves ;
- Le respect de l'ordonnancement des façades est obligatoire, de même que la restitution des enduits traditionnels ;
- Les façades en pierre de taille doivent rester apparentes et doivent être rejointoyées au mortier de chaux dans le ton de la pierre utilisée ;
- Les maçonneries de moellons doivent être enduits ;
- L'isolation par l'extérieur qui masquerait un élément de décors traditionnel telle une moulure, une sculpture, un décor d'enduit, une modénature, un encadrement en pierre ou une façade en maçonnerie de pierre est interdit.

5.5 Cas spécifiques des constructions neuves

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 fonction de l'importance à traiter :

- Dans les cas d'un dénivelé inférieur à 0,80m, le traitement du dénivelé sera de type talus enherbé ;
- Dans le cas d'un dénivelé supérieur à 0,80m, le traitement du dénivelé sera de type mur maçonné, platelage bois ou gabion.

Toitures

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 40m² :

- 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. Un nombre minimum de 20 unités au m² sera exigé.

Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 40m² :

- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle ;
- Il reste admis un autre type de couverture dans le cas de la réalisation de type carport ou pergola de moins de 40m² sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Règles communes pour toutes les toitures :

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être réalisée parallèlement à la pente de toit. 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. Le cadre et la structure seront de couleur noire et la forme rectangulaire ;
- Les lucarnes sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur. Leurs dimensions devront être en harmonie avec la surface des toitures et des ouvertures ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur identique à la couverture de la toiture et seront plus hautes que larges. Ils seront encastrés dans la toiture. Il est admis la réalisation de fenêtres de toit aux proportions différentes dans le cas où existe déjà ce type de fenêtres sur le bâtiment ;
- Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon. Ils auront une largeur de 40cm, hors gouttière ;
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc.

Schéma opposable

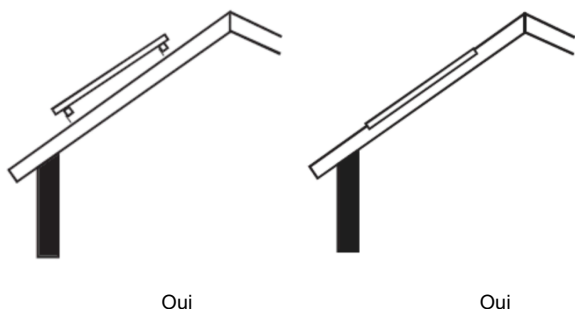
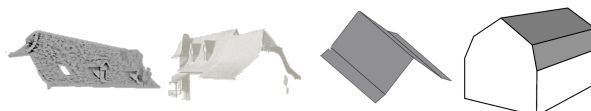


Schéma indicatif



Pente de toit > 50° - Toiture à Coyau – Toiture à la Mansart

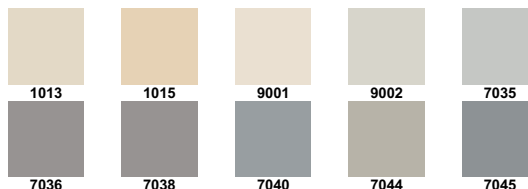
Forme :

- Les ouvertures seront plus hautes que larges, sauf dans le cas de la pose d'une baie vitrée posée au sol. Ce dernier cas n'est pas admis pour une ouverture donnant sur espace public ;
- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. 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, grises, d'aspect mat, grises légèrement colorées de vert, grises légèrement colorées de bleu, beiges, brunes, rouge-brunes.
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Schéma indicatif



Les codes proposés sont issus de la classification européenne RAL.

Façades

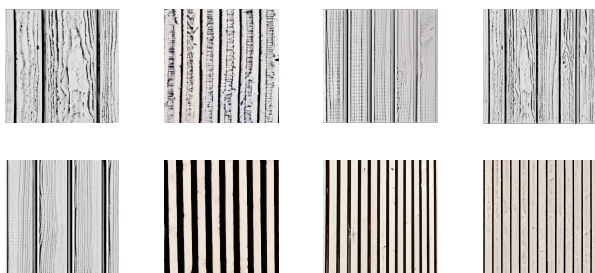
Traitement :

- 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, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites.
- 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. La pose sera verticale. 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. Les tons miel et acajou sont formellement interdits.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif



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

Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont les teintes grises, beiges, grèges, cendres reprenant les coloris des pierres locales ;
- 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 indicatif



5.6 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.

5.7 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 grande circulation ou pour permettre la pose d'un portail de type coulissant ;
- 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. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la pose d'un grillage rigide avec lames d'occultation.

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 seront de couleurs vertes, grises ou noires.

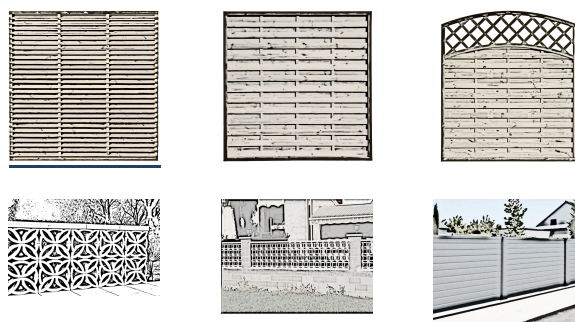
Cas de murets de pierre naturelle :

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

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.

5.8 Éléments protégés :

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

UB6 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. Elles se composeront au moins de deux des essences suivantes :

- Aubépine ;
- Bourdaine ;
- Buis ;
- Chèvrefeuille grimpant ;
- Églantier ;
- Genêt à balais ;
- Houx ;
- Ifs ;
- Noisetiers ;
- Prunellier ;
- Saule Marsault ;
- Sureau,
- Viorne Obier.

UB7 STATIONNEMENT

7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement sur les communes d'Égletons et Montaignac Saint-Hippolyte

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 sur les communes d'Égletons et Montaignac Saint-Hippolyte :

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

- De 25m² de surface de vente ;
- De 40m² de surface de bureau ;
- De 25 m² de surface de restaurant.

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

UB8 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.

UB9 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.

Récupération des eaux pluviales :

Pour chaque construction à usage d'habitation neuve, un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 2000 litres devra être réalisé.

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. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_c

U_a

U_b

U_c

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 U_c 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	Soumis à limitation d'usage
Exploitation forestière	Soumis à limitation d'usage
Habitation	
Logement	Autorisé
Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Autorisé
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
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	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

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 de commerce et activités de service pour les sous destination « artisanat et commerce de détail, commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique et cinéma » ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour les sous destination « industrie, bureau et centre de congrès et d'exposition ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière soumises à limitation d'usage listée à l'article Uc2 ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service pour les sous destination « restauration et commerces et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire et tertiaires pour la sous destination « entrepôt » soumise 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.

Il est précisé que la création d'un gîte est assimilable à une habitation et non à un hébergement touristique.

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 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 PLUI. Pour être autorisée, une extension doit respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 150m² d'emprise au sol, construction existante et extension comprise ;
- L'extension ne devra pas dépasser une superficie supérieure à 20% de l'existant ;
- Ce calcul s'effectue à partir de la superficie existante à la date d'approbation du PLUI ;
- 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 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 200m² d'emprise au sol sur la ville d'Égletons et 100m² sur les autres communes ;
- Ce calcul s'effectue à partir de la superficie existante à la date d'approbation du PLUI ;
- L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elle ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elle génère est compatible 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 PLUI.

Uc3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

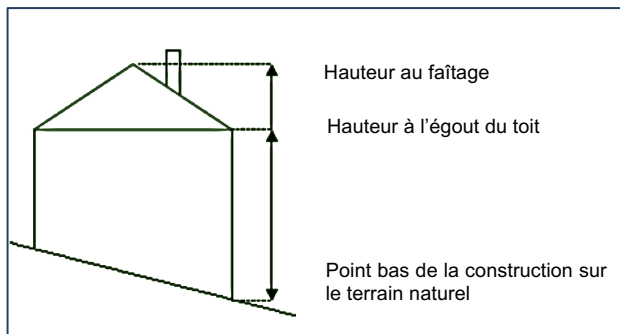
Uc4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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%.

Schéma indicatif



Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble 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 PLUI 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 3m 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 à l'égout du toit ou 3m à l'acrotère.

Cas particuliers n°3

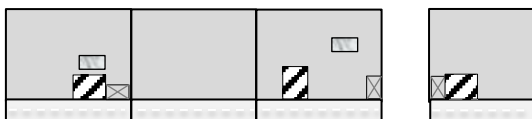
Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

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. Pour les parcelles mitoyennes de deux constructions implantées à l'alignement, ce dernier sera obligatoire.

Schéma indicatif



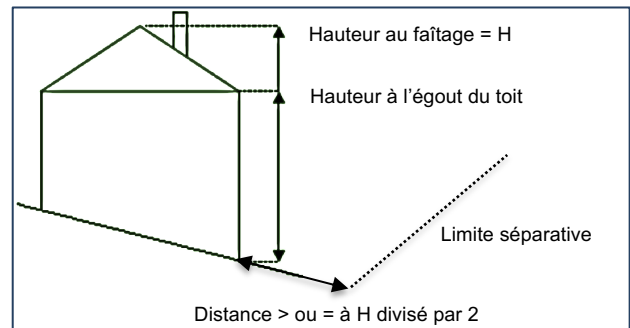
Implantation à l'alignement obligatoire

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.

Schéma indicatif



Règles spécifiques

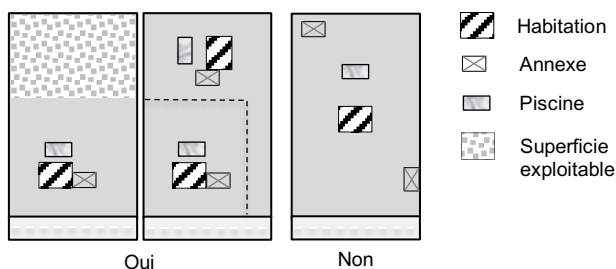
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI 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 surfaces par habitation

Si une parcelle peut supporter plusieurs habitations au regard des surfaces par habitation définies ci-dessous, 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



Surfaces par habitation

Les surfaces par habitation sont ainsi définies :

- Égletons : 1000m² ;
- Marcillac la Croisille : 1400m² ;
- Rosiers d'Égletons : 1500m² ;
- Autres communes : 1600m².

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 PLUI 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

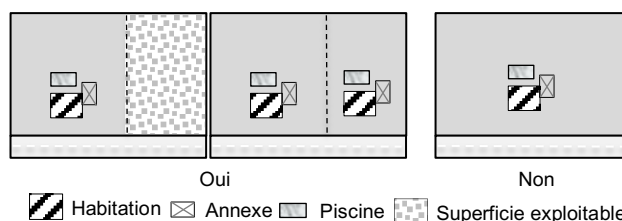
totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ;

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

Surfaces par habitation

Si une parcelle peut supporter plusieurs habitations au regard des surfaces par habitation définies ci-dessous, l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière objet de la construction.

Schéma indicatif



Surfaces par habitation

Les surfaces par habitation sont ainsi définies :

- Égletons : 1000m² ;
- Marcillac la Croisille : 1400m² ;
- Rosiers d'Égletons : 1500m² ;
- Autres communes : 1600m².

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.

4.5 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.

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 réglementaire 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 40m² 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 Cas spécifiques des rénovations

Les rénovations et surélévations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal. Cette obligation ne s'applique que pour les bâtiments dont la conception est assimilable à l'architecture traditionnelle vernaculaire. Pour exemple, en est notamment exclu la rénovation d'une toiture en bac acier rouge ou la rénovation d'une façade rose.

Toitures :

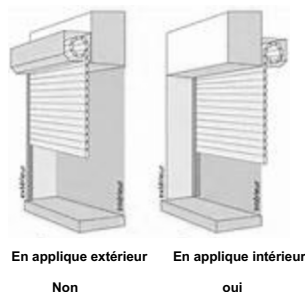
- Les couvertures à l'aspect galvanisé doivent être rénovés en fonction de la typologie du bâtiment conformément au règlement précisé dans les deux derniers tirets ;
- Les couvertures en chaume ou en bois devront être rénovées à l'identique ;
- Les toitures en ardoise devront être rénovées à l'identique. Un nombre minimum de 20 unités au m² est obligatoire. La pose sera obligatoirement réalisée au clou ou aux crochets teintés de couleur noire.
- Il est admis des dérogations dans le cas de la rénovation de granges agricoles dont la couverture implique plus de 200m² de surface. Dans ce cas, l'utilisation de bac acier de couleur grise ou noire est aussi autorisé.

Ouvertures :

- Les ouvertures comportant des ouvertures à la française et/ou des petits bois devront être rénovées à l'identique ;
- La modification ou le percement d'une nouvelle ouverture ne doit pas compromettre l'harmonie de la façade. L'attention est particulièrement portée sur les changements de destination ;
- Il sera admis un cintrage en partie supérieure pour le percement d'une nouvelle ouverture sur une façade disposant déjà d'un cintrage.

- Les portes de garage et d'entrée devront reprendre le dessin existant, lorsque celui-ci s'apparente à l'architecture traditionnelle ;
- Dans le cas de la pose de volets roulants, la pose sera uniquement réalisée en applique intérieur et les volets ou persiennes existants conservés. Cette obligation ne s'applique pas si la construction est contemporaine de ce type de réalisation.

Schéma indicatif



Façades :

- Le traitement des façades devra être conforme aux dispositions d'origines, sauf dans le cas de façade ne respectant pas les principes énoncés pour le traitement de celles des constructions neuves ;
- Le respect de l'ordonnancement des façades est obligatoire, de même que la restitution des enduits traditionnels ;
- Les façades en pierre de taille doivent rester apparentes et doivent être rejointoyées au mortier de chaux dans le ton de la pierre utilisée ;
- Les maçonneries de moellons doivent être enduits ;
- L'isolation par l'extérieur qui masquerait un élément de décors traditionnel telle une moulure, une sculpture, un décor d'enduit, une modénature, un encadrement en pierre ou une façade en maçonnerie de pierre est interdit.

5.5 Cas spécifiques des constructions neuves

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 fonction de l'importance à traiter :

- Dans les cas d'un dénivelé inférieur à 0,80m, le traitement du dénivelé sera de type talus enherbé ;
- Dans le cas d'un dénivelé supérieur à 0,80m, le traitement du dénivelé sera de type mur maçonné, platelage bois ou gabion.

Toitures

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 40m² :

- 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. Un nombre minimum de 20 unités au m² sera exigé.

Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 40m² :

- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle ;
- Il reste admis un autre type de couverture dans le cas de la réalisation de type carport ou pergola de moins de 40m² sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Règles communes pour toutes les toitures :

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être réalisée parallèlement à la pente de toit. 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. Le cadre et la structure seront de couleur noire et la forme rectangulaire ;
- Les lucarnes sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur. Leurs dimensions devront être en harmonie avec la surface des toitures et des ouvertures ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur identique à la couverture de la toiture et seront plus hautes que larges. Ils seront encastrés dans la toiture. Il est admis la réalisation de fenêtres de toit aux proportions différentes dans le cas où existe déjà ce type de fenêtres sur le bâtiment ;
- Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon. Ils auront une largeur de 40cm, hors gouttière ;
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc.

Schéma opposable

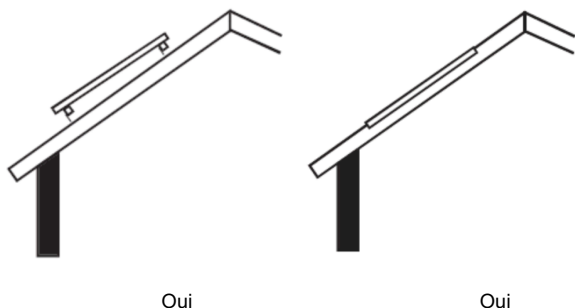
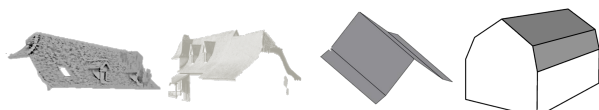


Schéma indicatif



Pente de toit > 50° - Toiture à Coyau – Toiture à la Mansart

Ouvertures

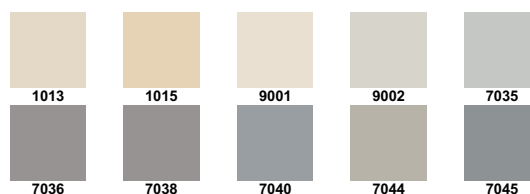
Forme :

- Les ouvertures seront plus hautes que larges, sauf dans le cas de la pose d'une baie vitrée posée au sol. Ce dernier cas n'est pas admis pour une ouverture donnant sur espace public ;
- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. 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, grises, d'aspect mat, grises légèrement colorées de vert, grises légèrement colorées de bleu, beiges, brunes, rouge-brunes.
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Schéma indicatif



Les codes proposés sont issus de la classification européenne RAL.

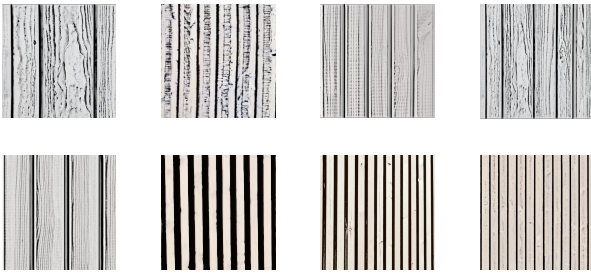
Façades

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, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites.
- 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. La pose sera verticale. 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. Les tons miel et acajou sont formellement interdits.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif



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

Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont les teintes grises, beiges, grèges, cendres reprenant les coloris des pierres locales ;
- 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 indicatif



5.6 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.

5.7 Clôtures

Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m de hauteur ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 0,40m de hauteur ;
- Il est admis une hauteur maximale bâti de 2m le long des voies à grande circulation ou pour permettre la pose d'un portail de type coulissant ;
- 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 ;
- L'utilisation de ganivelles et d'échalas est autorisée ;

- 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. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la pose d'un grillage rigide avec lames d'occultation.

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 seront de couleurs vertes, grises ou noires.

Cas de murets de pierre naturelle :

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

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.

5.8 Éléments protégés :

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

UC6 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 privilégiées

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. Elles se composeront au moins de deux des essences suivantes :

- Aubépine ;
- Bourdaine ;
- Buis ;
- Chèvrefeuille grimpant ;
- Églantier ;
- Genêt à balais ;
- Houx ;
- Ifs ;
- Noisetiers ;
- Prunellier ;
- Saule Marsault ;
- Sureau,
- Viorne Obier.

UA7 STATIONNEMENT

7.1 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

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 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.

Récupération des eaux pluviales :

Pour chaque construction à usage d'habitation neuve, un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 2000 litres devra être réalisé.

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. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ud

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 Ud 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.

Ua
Ub
Uc
Ud

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	Autorisé
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
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

Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

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

UD1 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 les sous destination « artisanat et commerce de détail, commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique et cinéma » ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour les sous destination « industrie, bureau et centre de congrès et d'exposition ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service pour les sous destination « restauration et commerces et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire et tertiaires pour la sous destination « entrepôt » soumise à limitation d'usage listée à l'article Ud2.

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 est précisé que la création d'un gîte est assimilable à une habitation et non à un hébergement touristique.

UD2 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 200m² d'emprise au sol sur la ville d'Égletons et 100m² sur les autres communes ;
- Ce calcul s'effectue à partir de la superficie existante à la date d'approbation du PLUI ;
- L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elle ne pourra être autorisées que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elle génère est compatible 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 PLUI.

UD3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

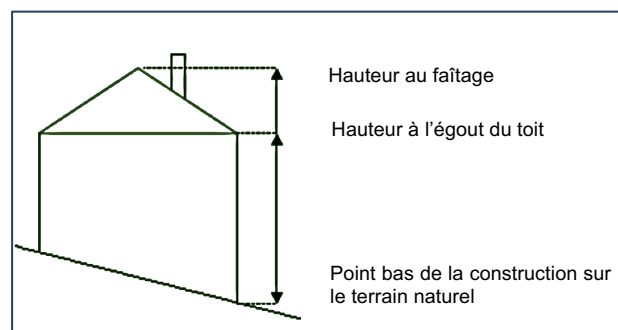
UD4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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 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 PLUI 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 3m 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 à l'égout du toit 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

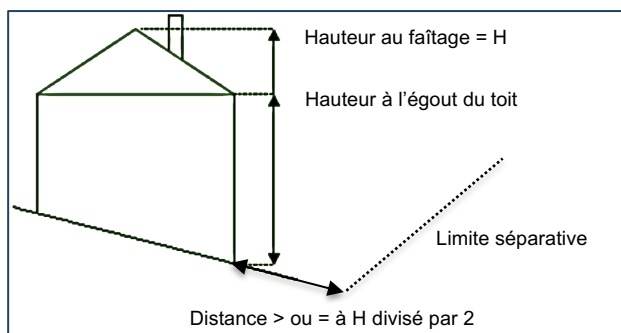
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

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.

Schéma indicatif



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 PLUI 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

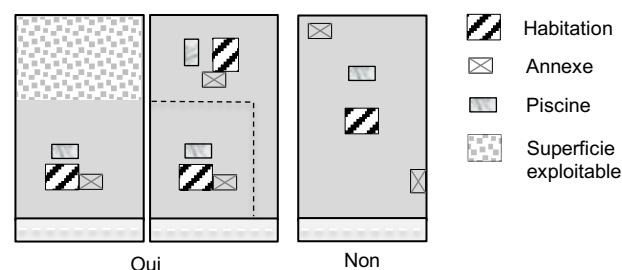
rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;

- 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 surface par habitation

Si une parcelle peut supporter plusieurs habitations au regard des surfaces par habitation définies ci-dessous, 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



Surface par habitation

Les surfaces par habitation sont ainsi définies :

- Égletons : 1000m² ;
- Marcillac la Croisille : 1400m² ;
- Rosiers d'Égletons : 1500m² ;
- Autres communes : 1600m².

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.

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

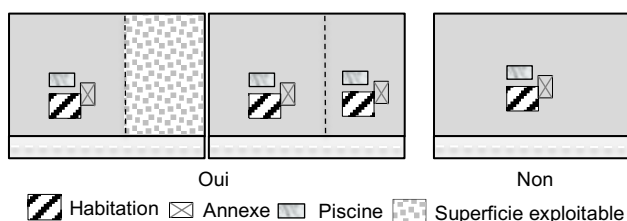
PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;

- 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 surface par habitation

Si une parcelle peut supporter plusieurs habitations au regard des surfaces par habitation définies ci-dessous, l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière objet de la construction.

Schéma indicatif



Surface par habitation

Les densités de projet par habitation sont ainsi définies :

- Égletons : 1000m² ;
- Marcillac la Croisille : 1400m² ;
- Rosiers d'Égletons : 1500m² ;
- Autres communes : 1600m².

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.

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 40m² 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 sous réserve de leurs compatibilités avec les règles définies 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. Pour exemple, en est notamment exclu la rénovation d'une toiture en bac acier rouge ou la rénovation d'une façade rose.

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 fonction de l'importance à traiter :

- Dans les cas d'un dénivelé inférieur à 0,80m, le traitement du dénivelé sera de type talus enherbé ;

- Dans le cas d'un dénivelé supérieur à 0,80m, le traitement du dénivelé sera de type mur maçonné, platelage bois ou gabion.

5.6 Toitures

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 40m² :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima ;
- Les pentes de toit auront un degré de pente supérieur ou égal à 35° ;
- Les toitures pourront aussi être réalisées sous forme de toiture terrasse engravillonnée ou végétalisée ;
- La couverture, hormis dans le cas du point précédent, devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle pour les toitures à fortes pentes ou être assurée par des tuiles de teintes brunes ou noires. L'utilisation de bac acier de couleur grise est aussi autorisée.

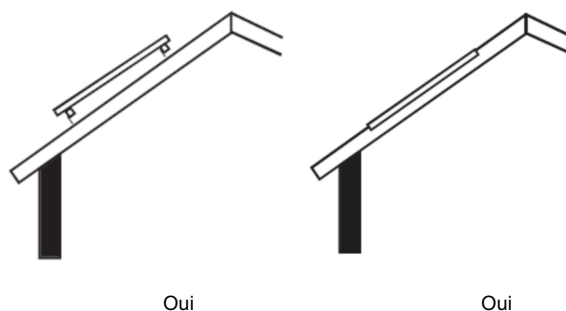
Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 40m² :

- La couverture devra avoir un aspect et une couleur similaire à celle du volume principal de la maison d'habitation ou reprendre les principes de conception édictés pour le volume principal en cas de réalisation du volume principal sous forme de toiture terrasse.
- Il reste admis un autre type de couverture dans le cas de la réalisation de type carport ou pergola de moins de 40m² sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Règles communes pour toutes les toitures :

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être réalisée parallèlement à la pente de toit. 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. Le cadre et la structure seront de couleur noire et la forme rectangulaire ;
- Les lucarnes sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur. Leurs dimensions devront être en harmonie avec la surface des toitures et des ouvertures ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur identique à la couverture de la toiture et seront plus hautes que larges. Ils seront encastrés dans la toiture. Il est admis la réalisation de fenêtres de toit aux proportions différentes dans le cas où existent déjà ce type de fenêtres sur le bâtiment ;
- Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon. Ils auront une largeur de 40cm, hors gouttière ;
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc.

Schéma opposable

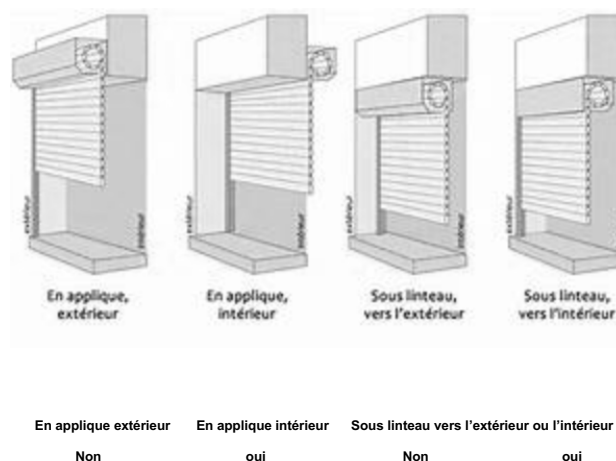


5.7 Ouvertures

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, la pose en applique ou sous linteau vers l'extérieur est interdite.

Schéma indicatif



Teintes :

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux, marrons, noires 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 indicatif



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

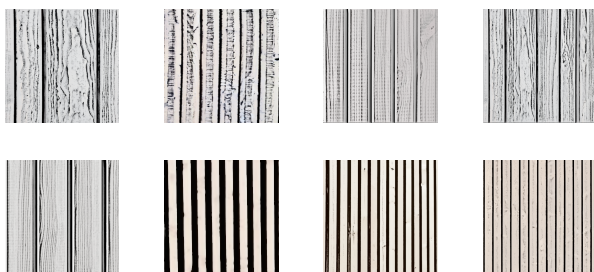
5.8 Façades

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, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites.
- 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. Cette disposition ne s'applique pas sur les communes d'Égletons et Marcillac La Croisille. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif



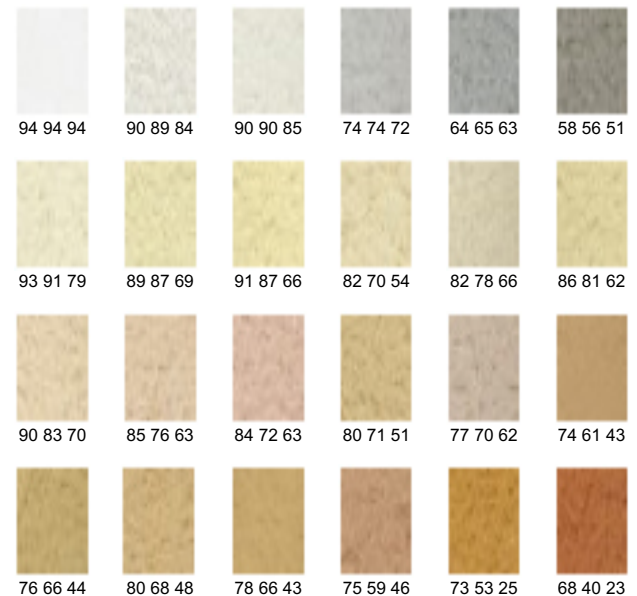
La pose verticale est privilégiée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans les palettes 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 indicatif



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 garde 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 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 grande circulation ou pour permettre la pose d'un portail de type coulissant ;
- 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 panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la pose d'un grillage rigide avec lames d'occultation.

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 seront de couleurs vertes, grises ou noires.

Cas de murets de pierre naturelle :

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

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 interdits.

5.11 Éléments protégés :

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

UD6 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 privilégiées

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. Elles se composeront au moins de deux des essences suivantes :

- Aubépine ;
- Bourdaine ;
- Buis ;
- Chèvrefeuille grimpant ;
- Églantier ;
- Genêt à balais ;
- Houx ;
- Ifs ;
- Noisetiers ;
- Prunellier ;
- Saule Marsault ;
- Sureau,
- Viorne Obier.

UD7 STATIONNEMENT

7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement sur les communes d'Égletons et Montagnac Saint-Hippolyte

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 sur les communes d'Égletons et Montagnac Saint-Hippolyte :

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

- De 25m² de surface de vente ;
- De 40m² de surface de bureau ;
- De 25 m² de surface de restaurant.

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

UD8 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.

Ud9 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 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.

Récupération des eaux pluviales :

Pour chaque construction à usage d'habitation neuve, un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 2000 litres devra être réalisé.

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. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Up

Ua
Ub
Uc
Ud
Up

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

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	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	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

Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

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

UP1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage de commerce et activités de service à l'exception des zones se situant sur la commune de Meyrignac l'Église ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière soumises à limitation d'usage listée à l'article Up2 ;
- Les constructions à usage d'habitation soumises à limitation d'usage listée à l'article Up2 ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service uniquement sur la commune de Meyrignac l'Église soumises à limitation d'usage listée à l'article Up2 ;
- 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 est précisé que la création d'un gîte est assimilable à une habitation et non à un hébergement touristique.

UP2 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 PLUI. Pour être autorisée, une extension doit respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 150m² d'emprise au sol, construction existante et extension comprise ;
- L'extension ne devra pas dépasser une superficie supérieure à 20% de l'existant ;
- Ce calcul s'effectue à partir de la superficie existante à la date d'approbation du PLUI ;
- 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 d'habitation

Seules les extensions, aménagement de l'existant et les annexes des habitations existantes sont autorisés. De même, le changement de destination des bâtiments clos en habitation est autorisé.

Cas des constructions à usage de commerce et activités de services

Sur la commune de Meyrignac l'Église, la construction ou le changement de destination à usage de commerce et activités de services est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 200m² de surface.

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 PLUI.

UP3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

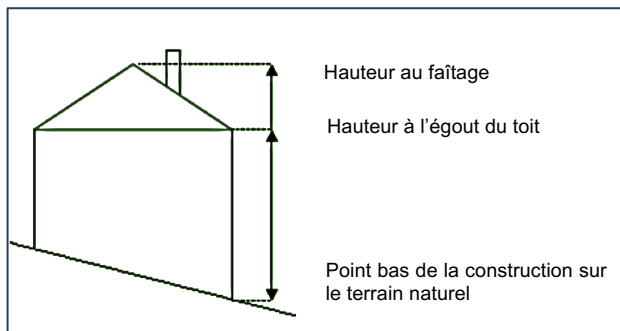
UP4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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 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 PLUI 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 3m 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

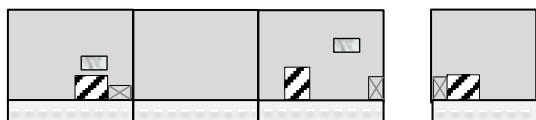
Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

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.

Schéma indicatif



Implantation à l'alignement 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 extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI 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.

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 PLUI 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

Non réglementé

UP5 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 réglementaire 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 équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

5.4 Cas spécifiques des rénovations

Les rénovations et surélévations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal. Cette obligation ne s'applique que pour les bâtiments dont la conception est assimilable à l'architecture traditionnelle vernaculaire. Pour exemple, est notamment exclu la rénovation d'une toiture en bac acier rouge ou la rénovation d'une façade rose.

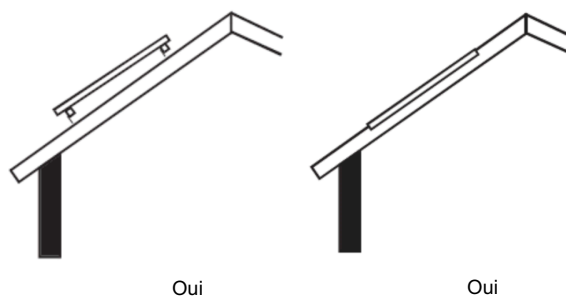
Toitures :

- Les couvertures à l'aspect galvanisé doivent être rénovés en fonction de la

typologie du bâtiment conformément au règlement précisé dans les tirets 3 et 4 ;

- Les couvertures en chaume ou en bois devront être rénovées à l'identique ;
- Les toitures en ardoise devront être rénovées à l'identique. Un nombre minimum de 20 unités au m² est obligatoire. La pose sera obligatoirement réalisée au clou ou aux crochets teintés de couleur noire ;
- Il est admis des dérogations dans le cas de la rénovation de granges agricoles dont la couverture implique plus de 200m² de surface. Dans ce cas, l'utilisation de bac acier de couleur grise ou noire est aussi autorisé ;
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être réalisée parallèlement à la pente de toit. 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. Le cadre et la structure seront de couleur noire et la forme rectangulaire.

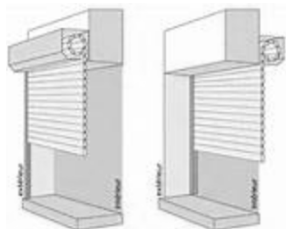
Schéma opposable



Ouvertures :

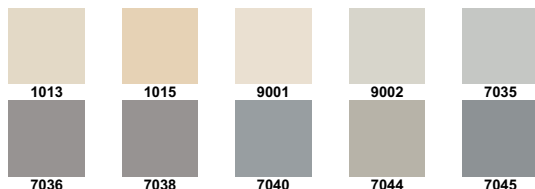
- Les ouvertures comportant des ouvertures à la française et/ou des petits bois devront être rénovées à l'identique ;
- La modification ou le percement d'une nouvelle ouverture ne doit pas compromettre l'harmonie de la façade. L'attention est particulièrement portée sur les changements de destination ;
- Il sera admis un cintrage en partie supérieure pour le percement d'une nouvelle ouverture sur une façade disposant déjà d'un cintrage ;
- Les portes de garage et d'entrée devront reprendre le dessin existant, lorsque celui-ci s'apparente à l'architecture traditionnelle ;
- Dans le cas de la pose de volets roulants, la pose sera uniquement réalisée en applique intérieur et les volets ou persiennes existants conservés. Cette obligation ne s'applique pas si la construction est contemporaine de ce type de réalisation.
- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, grises, d'aspect mat, grises légèrement colorées de vert, grises légèrement colorées de bleu, beiges, brunes, rouge-brunes ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous condition d'avoir un ton mat.

Schéma indicatif



En applique extérieur En applique intérieur
Non oui

Schéma indicatif



Les codes proposés sont issus de la classification européenne RAL.

Façades :

- Le traitement des façades devra être conforme à l'existant, sauf dans le cas de façade ne respectant pas les principes de l'architecture traditionnelle vernaculaire ;
- Le jointement des façades en pierre devra reprendre le coloris de cette dernière.
- Le respect de l'ordonnancement des façades est obligatoire, de même que la restitution des enduits traditionnels ;
- Les façades en pierre de taille doivent rester apparentes et doivent être rejointoyées au mortier de chaux dans le ton de la pierre utilisée ;
- Les maçonneries de moellons doivent être enduits ;
- L'isolation par l'extérieur qui masquerait un élément de décors traditionnel telle une moulure, une sculpture, un décor d'enduit, une modénature, un encadrement en pierre ou une façade en maçonnerie de pierre est interdit.

Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont les teintes grises, beiges, grèges, cendres reprenant les coloris des pierres locales ;
- 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 indicatif



5.6 Clôtures

Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m de hauteur ;

- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 0,40m de hauteur ;
- Il est admis une hauteur maximale bâti de 2m le long des voies à grande circulation ou pour permettre la pose d'un portail de type coulissant ;
- 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 ;
- L'utilisation de ganivelles et d'échalas est autorisé ;
- 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. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la pose d'un grillage rigide avec lames d'occultation.

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 seront de couleurs vertes, grises ou noires.

Cas de murets de pierre naturelle :

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

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.

5.7 Cas spécifiques des aménagements extensions et annexes

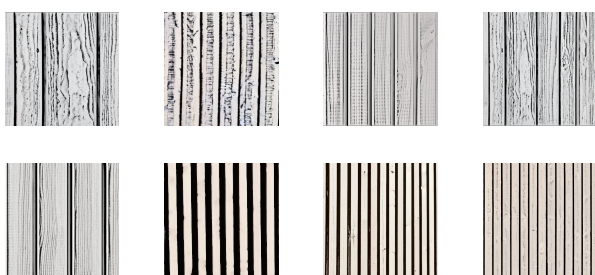
- Les aménagements, extensions et annexes seront réalisés selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal. Cette obligation ne

s'applique que pour les bâtiments dont la conception est assimilable à l'architecture traditionnelle vernaculaire. Pour exemple, en est notamment exclu l'extension d'une toiture en bac acier rouge ou l'extension d'une façade rose.

- Pour l'extension des constructions existantes uniquement, 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. La pose sera verticale. 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. Les tons miel et acajou sont formellement interdits.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif



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

5.8 Éléments protégés :

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

UP6 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. Elles se composeront au moins de deux des essences suivantes :

- Aubépine ;
- Bourdaine ;
- Buis ;
- Chèvrefeuille grimpant ;
- Églantier ;
- Genêt à balais ;
- Houx ;
- Ifs ;
- Noisetiers ;
- Prunellier ;
- Saule Marsault ;
- Sureau,
- Viorne Obier.

UP7 STATIONNEMENT

Non réglementé

EQUIPEMENT ET RESEAUX

UP8 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.

UP9 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.

Récupération des eaux pluviales :

Pour chaque construction à usage d'habitation neuve, un système de récupération des eaux de

pluie d'un minimum de 2000 litres devra être réalisé.

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. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh

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 Uh correspond aux secteurs urbanisés sous forme d'habitat collectif.

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

Ua
Ub
Uc
Ud
Up
Uh

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	Soumis à limitation d'usage
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

Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

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

UH1 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'habitat d'habitation soumises à limitation d'usage listée à l'article Uh2 ;
- 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.

UH2 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'habitation

Seules les constructions à usage d'habitation collective sont autorisées.

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 PLUI.

UH3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

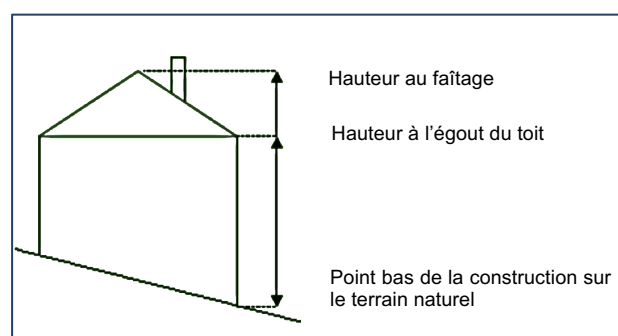
UH4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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 12m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble 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 PLUI 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 faîtiage ou 3m 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

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

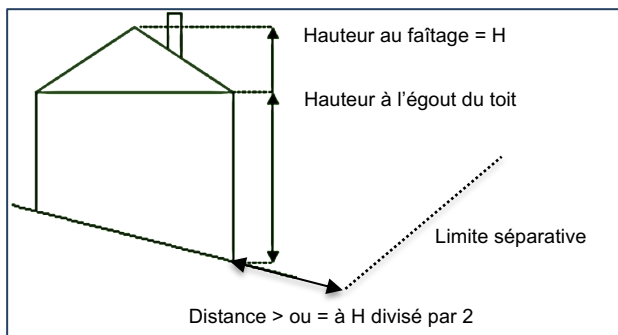
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

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'égoût du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Schéma indicatif



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 PLUI 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'égoût 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 PLUI 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 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.

UH5 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 réglementaire 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 équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

5.4 Extensions – Annexes - Rénovations

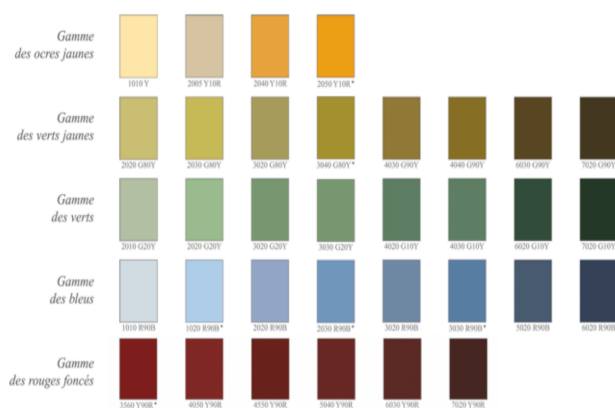
Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal sous réserve de leurs compatibilités avec les règles définies aux points suivants.

5.5 Ouvertures

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 indicatif



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

5.6 Façades

Traitement :

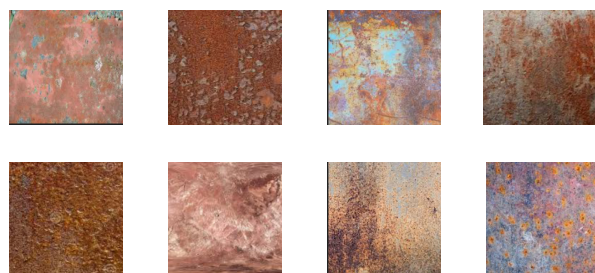
- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures,

les façades devront obligatoirement être enduites.

- 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 :

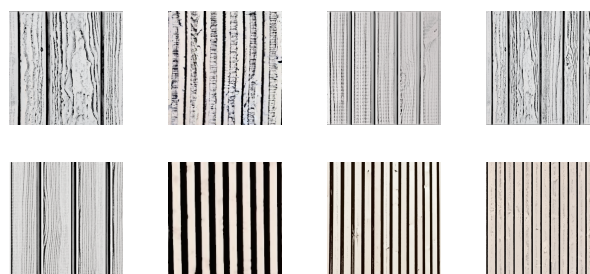
Schéma indicatif



Les teintes naturelles vieillies du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif

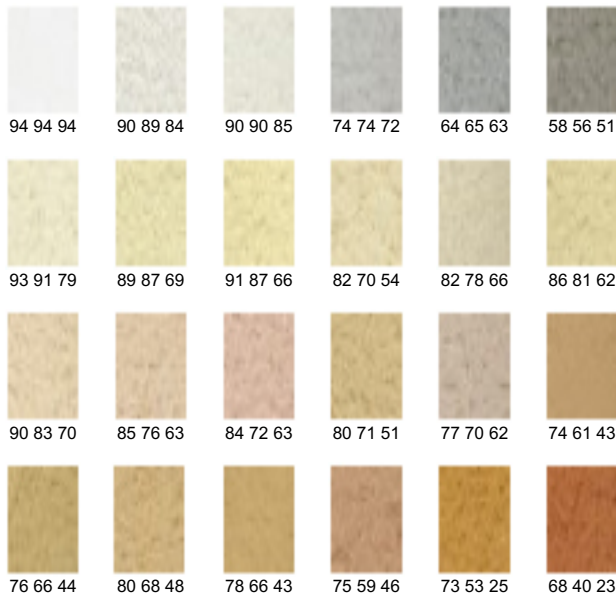


La pose verticale est conseillée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

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 indicatif



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.

5.7 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.

5.8 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 grande circulation ou pour permettre la pose d'un portail de type coulissant ;
- Il est admis une hauteur maximale bâti de 2m sur les limites séparatives sous réserve d'une longueur maximale de 10m par limite séparative.

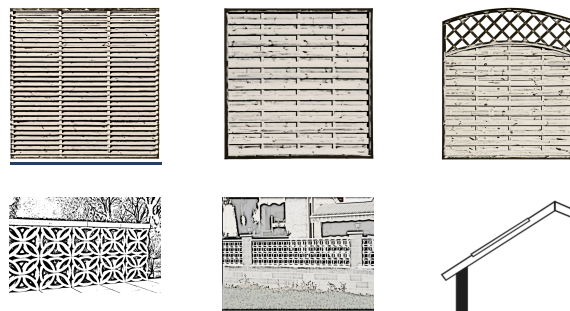
Règle de composition :

- 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. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la pose d'un grillage rigide avec lames d'occultation.

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 seront de couleurs vertes, grises ou noires.

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 opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture.

UH6 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.

6.2 Essences privilégiées

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. Elles se composeront au moins de deux des essences suivantes :

- Aubépine ;
- Bourdaine ;
- Buis ;
- Chèvrefeuille grimpant ;
- Églantier ;
- Genêt à balais ;
- Houx ;
- Ifs ;
- Noisetiers ;
- Prunellier ;
- Saule Marsault ;
- Sureau,
- Viorne Obier.

UH7 STATIONNEMENT

Non réglementé

EQUIPEMENT ET RESEAUX

UH8 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.

UH9 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.

RÈGLEMENT 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.

Ua
Ub
Uc
Ud
Up
Uh
Ue

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

Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

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 PLUI.

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 2 500m² :

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.

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.

APPLICABLE A LA ZONE Ums

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 Ums correspond aux secteurs urbanisés à vocation médico-sociale.

Le règlement vise ici à permettre la poursuite de cette activité

Ua
Ub
Uc
Ud
Up
Uh
Ue
Ums

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	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	Soumis à limitation d'usage
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	Soumis à limitation d'usage
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

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

UMS1 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 les sous destination « commerce de gros et cinéma » ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour les sous destinations « industrie, entrepôt et centre de congrès et d'exposition »

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation soumises à limitation d'usage listée à l'article Ums2
- Les constructions à usage de commerce et activités de service pour les sous destinations « artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et hébergement hôtelier et touristique » soumises à limitation d'usage listée à l'article Ums2
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour la sous destination de « bureau » soumise à limitation d'usage listée à l'article Ums2
- 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.

UMS2 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'habitation

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être liées à l'activité médico-sociale de la zone. En font notamment parties les logements nécessaires à l'accueil des personnes et les logements utiles pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements admis.

Cas des constructions à usage de commerce et activités de services

Les constructions, pour être autorisées, doivent être liés au caractère médico-social de la zone et à cette activité.

Cas des constructions à usage d'autres activités du secteur secondaire et tertiaire

Les constructions, pour être autorisées, doivent être liés au caractère médico-social de la zone et à cette activité.

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 PLUI.

UMS3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

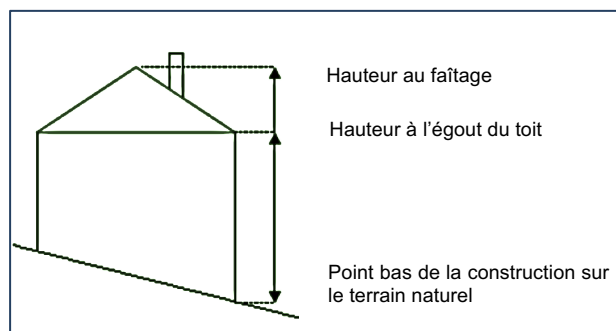
UMS4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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 PLUI 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

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

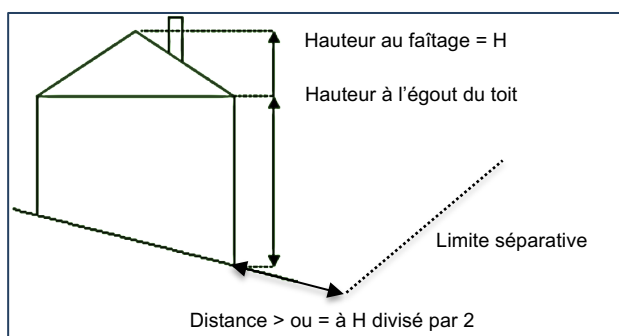
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

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.

Schéma indicatif



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 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.

UMS5 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 réglementaire 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 40m² 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

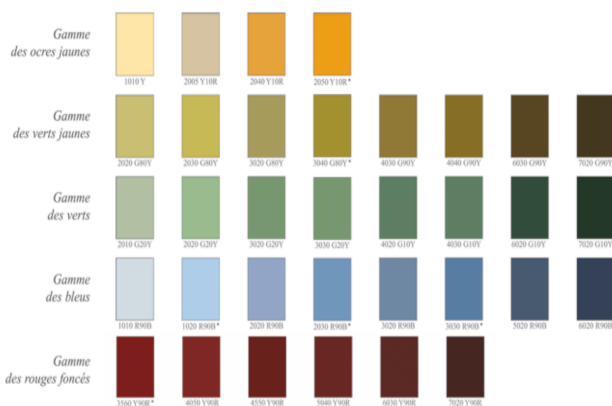
Les extensions, aménagements, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal sous réserve de leurs compatibilités avec les règles définies aux points suivants. L'attention est particulièrement portée sur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

5.5 Ouvertures

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 indicatif



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

5.8 Façades

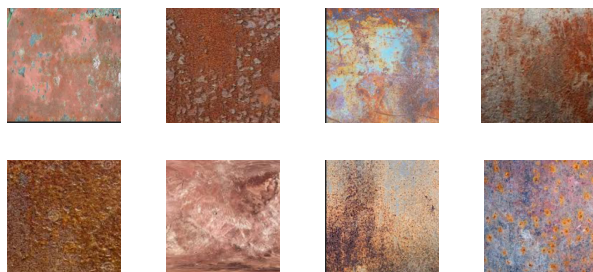
Traitement :

- 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, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites.
- 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.

Teintes des façades d'aspect métallique :

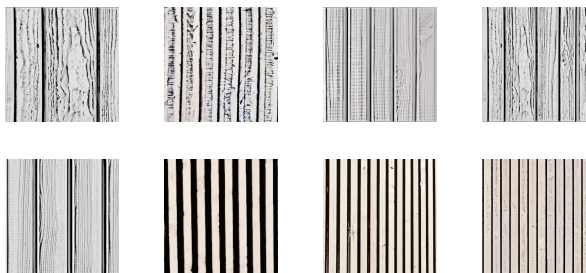
Schéma indicatif



Les teintes naturelles vieillies du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif

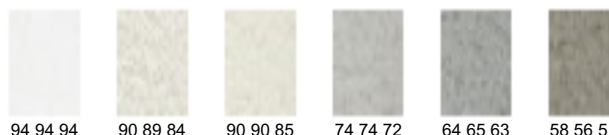


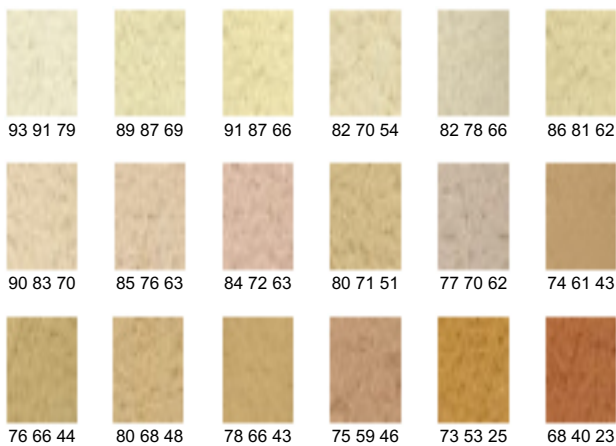
La pose verticale est conseillée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

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 garde 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 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 grande circulation ou pour permettre la pose d'un portail de type coulissant ;
- 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 :

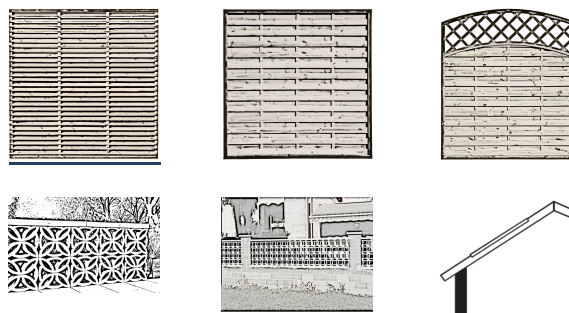
- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la pose d'un grillage rigide avec lames d'occultation.

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 seront de couleurs vertes, grises ou noires.

Schéma opposable



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 opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseil auprès d'un professionnel de l'architecture.

UMS6 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.

6.2 Essences privilégiées

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. Elles se composeront au moins de deux des essences suivantes :

- Aubépine ;
- Bourdaine ;
- Buis ;
- Chèvrefeuille grimpant ;
- Églantier ;
- Genêt à balais ;
- Houx ;
- Ifs ;
- Noisetiers ;
- Prunellier ;
- Saule Marsault ;
- Sureau,
- Viorne Obier.

UMS7 STATIONNEMENT

Non réglementé

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ums8 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.

Ums9 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.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ut

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 Ut correspond aux secteurs urbanisés à vocation hôtelière.

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

Ua
Ub
Uc
Ud
Up
Uh
Ue
Ums
Ut

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	Autorisé
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

Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

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

Ut1 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 pour les sous destinations « artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle et cinéma »
- Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage de commerce et activités pour la sous destination « hébergement hôtelier et touristique » ;
- 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.

Ut2 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 PLUI.

Ut3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

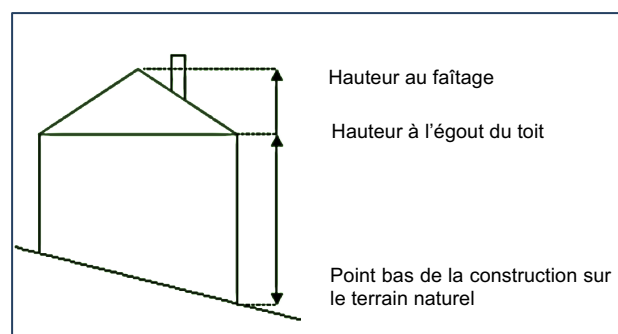
Ut4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI 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

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

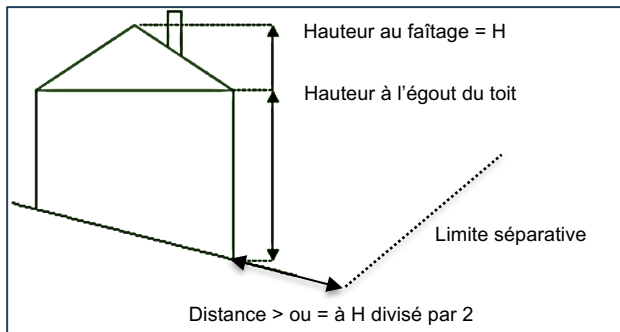
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

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.

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 existants à la date d'approbation du présent PLUI 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.

4.4 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.

UT5 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 réglementaire 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

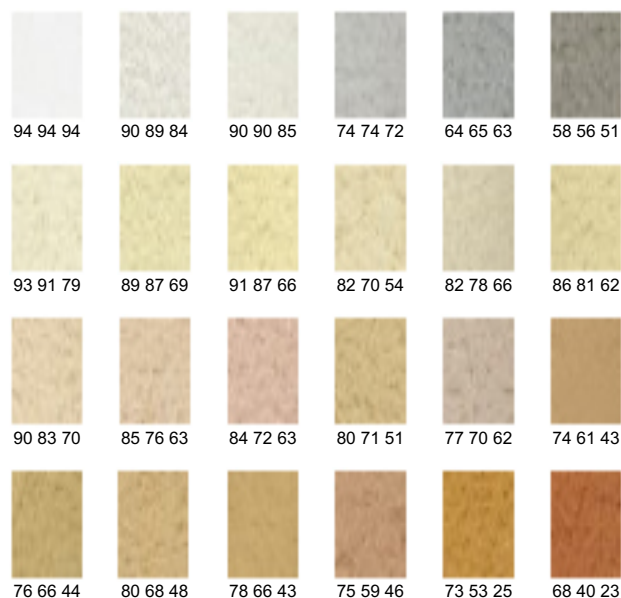
Traitement :

- 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, bois ou brique foraine traditionnelle, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites.

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 indicatif



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 grande circulation ou pour permettre la pose d'un portail de type coulissant ;
- 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 :

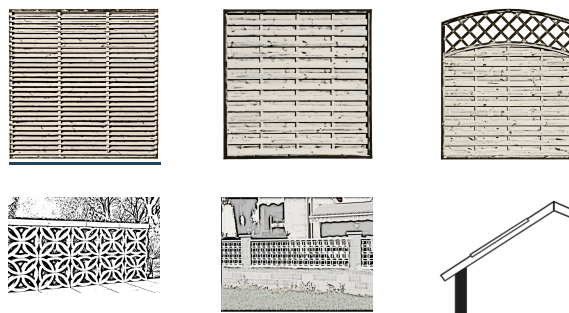
- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la pose d'un grillage rigide avec lames d'occultation.

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 seront de couleurs vertes, grises ou noires.

Schéma indicatif



Exemples de claustras et brises vues interdits.

5.7 Éléments protégés :

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

UT6 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.

6.2 Essences privilégiées

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. Elles se composeront au moins de deux des essences suivantes :

- Aubépine ;
- Bourdaine ;
- Buis ;
- Chèvrefeuille grimpant ;
- Églantier ;
- Genêt à balais ;
- Houx ;
- Ifs ;
- Noisetiers ;
- Prunellier ;
- Saule Marsault ;
- Sureau,
- Viorne Obier.

UT7 STATIONNEMENT

Non réglementé

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ut8 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.

Ut9 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.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux1

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 Ux1 correspond aux secteurs urbanisés à vocation de commerces et services.

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

Ua
Ub
Uc
Ud
Up
Uh
Ue
Ums
Ut
Ux1

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	Soumis à limitation d'usage
Restauration	Autorisé
Commerce de gros	Autorisé
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Soumis à limitation d'usage
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

Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

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

Ux1-1 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 ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour toutes les sous destinations à l'exception de celle de « bureau ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage de commerce et activités de service pour les sous destinations « restauration, commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique et cinéma. Les sous destinations « artisanat et commerce de détail et activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont soumises à limitation d'usage listée à l'article Ux1-2 ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire uniquement 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.

Ux1-2 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 pour les sous destinations « artisanat et commerce de détail et activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 2500m² de surface de vente pour les commerces alimentaires et 1000m² pour les autres commerces et services.

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 PLUI.

Ux1-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

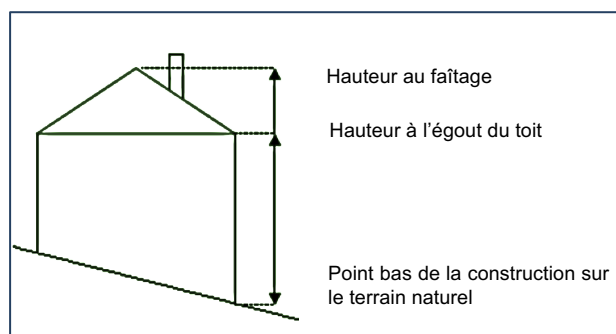
Ux1-4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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 12m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI 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

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

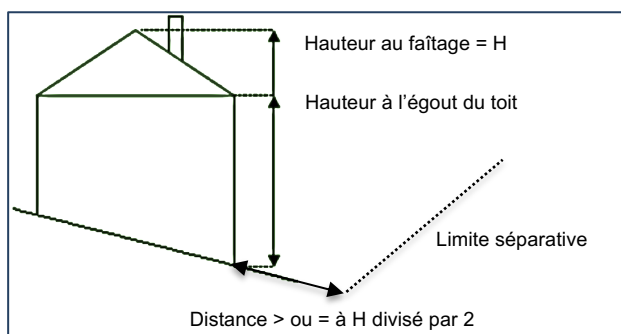
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

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.

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 existants à la date d'approbation du présent PLUI 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.

4.4 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.

Ux1-5 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 réglementaire 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 Toitures

La couverture des toitures doit être de couleur gris foncé ou ardoise.

5.5 Façades

Traitement :

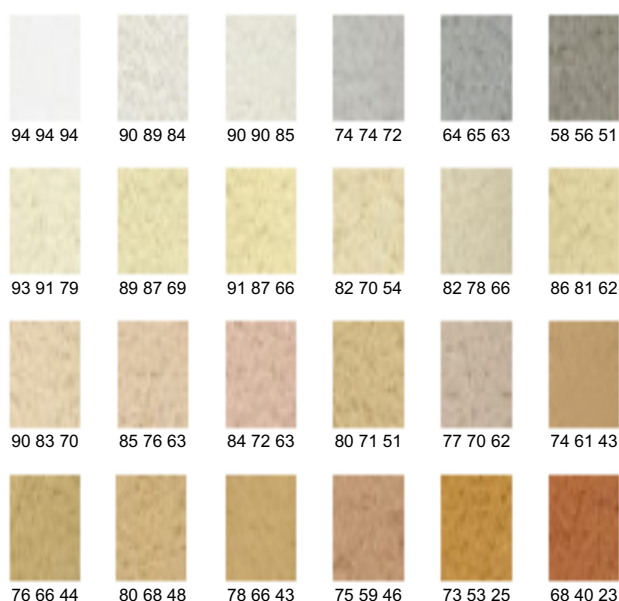
- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;

- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites.
- Les bardages d'aspect métallique sont autorisés sous réserve d'être de teinte gris foncé, de RAL 7016 ou plus foncé.

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.

Règle spécifique :

- Les couleurs permettant d'identifier les structures implantées sont autorisées sous réserve de ne pas occuper plus de 20% de la superficie totale de la façade ;
- Les superstructures implantées en toitures sont interdites.

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 grande circulation ou pour permettre la pose d'un portail de type coulissant ;
- 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. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la pose d'un grillage rigide avec lames d'occultation.

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 seront de couleurs vertes, grises ou noires.

Schéma indicatif



Exemples de claustras et brises vues interdits.

5.7 Éléments protégés :

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

Ux1-6 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.

6.2 Essences privilégiées

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. Elles se composeront au moins de deux des essences suivantes :

- Aubépine ;
- Bourdaine ;
- Buis ;
- Chèvrefeuille grimpant ;
- Églantier ;
- Genêt à balais ;
- Houx ;
- Ifs ;
- Noisetiers ;
- Prunellier ;
- Saule Marsault ;
- Sureau,
- Viorne Obier.

Ux1-7 STATIONNEMENT

La superficie utile au stationnement, sans comprendre les accès sera égale à 1m² par mètre carré de surface de vente. Il sera possible de réaliser plus de stationnement dans le cas de l'utilisation de revêtements perméables. Hormis dans le cas de l'utilisation d'abris photovoltaïques, il sera planté un arbre pour quatre stationnements à minima.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ux1-8 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.

Ux1-9 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 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.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux2

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 Ux2 correspond aux secteurs urbanisés à vocation artisanale.

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

Ua
Ub
Uc
Ud
Up
Uh
Ue
Ums
Ut
Ux1
Ux2

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	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	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	Interdit
Entrepôt	Autorisé
Bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Autorisé

Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

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

Ux2-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire à vocation industrielle pour la sous destination « industrie ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation soumises à limitation d'usage listée à l'article Ux2-2
- Les constructions à usage de commerce et activités de service soumises à limitation d'usage listée à l'article Ux2-2 ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire à vocation industrielle pour les sous destination « entrepôt, bureau et centre de congrès et d'exposition »
- 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.

Ux2-2 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 d'habitation

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 sont autorisés. Les logements ne devront pas dépasser 90m² et être intégrés dans le bâtiment à usage d'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 400m² 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 PLUI.

Ux2-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

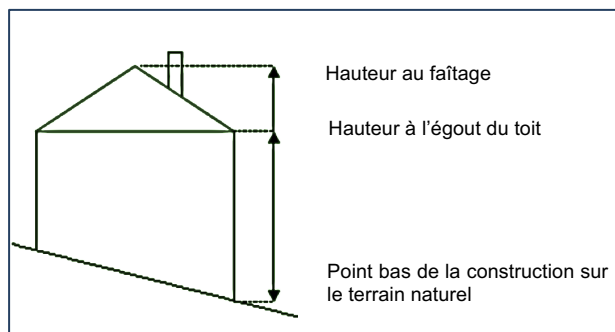
Ux2-4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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 mitoyen le plus haut.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI 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

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.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

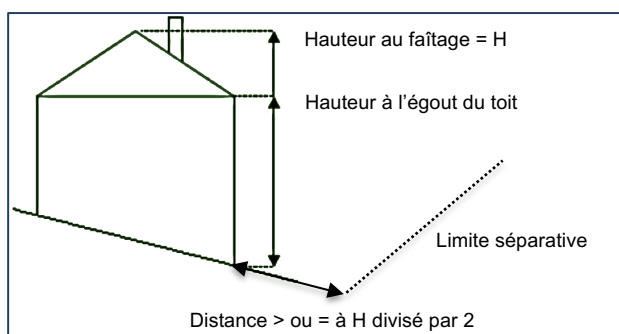
Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. Seules les annexes d'habitation peuvent être implantées en limite séparative postérieure.

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.

Schéma indicatif



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 PLUI 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.

4.4 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.

Ux2-5 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 réglementaire 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 Toitures

La couverture des toitures doit être de couleur gris foncé ou ardoise.

5.5 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

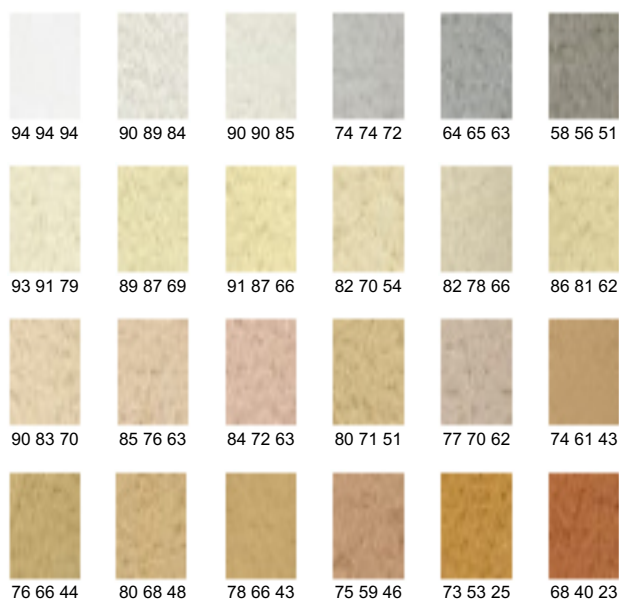
traditionnelle, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites.

- Les bardages d'aspect métallique sont autorisés sous réserve d'être de teinte gris foncé, de RAL 7016 ou plus foncé.

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 indicatif



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.

Règle spécifique :

- Les couleurs permettant d'identifier les structures implantées sont autorisées sous réserve de ne pas occuper plus de 20% de la superficie totale de la façade ;
- Les superstructures implantées en toitures sont interdites.

5.6 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.

5.7 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 grande circulation ou pour permettre la pose d'un portail de type coulissant ;
- Il est admis une hauteur maximale bâti de 2m sur les limites séparatives sous réserve

d'une longueur maximale de 10m par limite séparative.

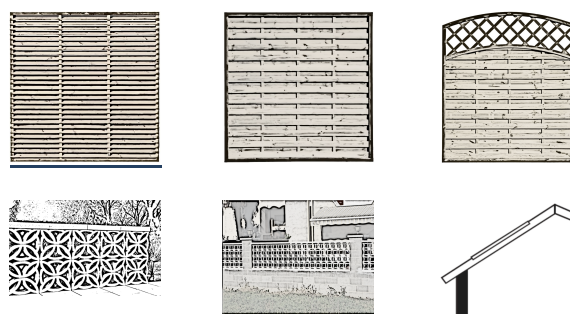
Règle de composition :

- 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 barreadages ou grillages. Les barreadages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la pose d'un grillage rigide avec lames d'occultation.

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreadages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages seront de couleurs vertes, grises ou noires.

Schéma indicatif



Exemples de claustras et brises vues interdits.

5.8 Éléments protégés :

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

Ux2-6 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.

6.2 Essences privilégiées

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. Elles se composeront au moins de deux des essences suivantes :

- Aubépine ;
- Bourdaine ;
- Buis ;
- Chèvrefeuille grimpant ;
- Églantier ;
- Genêt à balais ;
- Houx ;
- Ifs ;
- Noisetiers ;
- Prunellier ;
- Saule Marsault ;
- Sureau,
- Viorne Obier.

Ux2-7 STATIONNEMENT

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

- De 25m² de surface de vente ;
- De 40m² de surface de bureau ;
- De 60m² de surface à usage industriel ;
- De 10 m² de surface de restaurant.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ux2-8 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.

Ux2-9 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 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.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux3

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 Ux3 correspond aux secteurs urbanisés à vocation industrielle.

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	Soumis à limitation d'usage
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Autorisé
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	Autorisé
Entrepôt	Autorisé
Bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

Ua
Ub
Uc
Ud
Up
Uh
Ue
Ums
Ut
Ux1
Ux2
Ux3

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

Ux3-1 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 les sous destinations « artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique et cinéma ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour la sous destination « centre de congrès et d'exposition ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation soumises à limitation d'usage listée à l'article Ux2-3 ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service pour la sous destination « commerce de gros » ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour les sous destinations « industrie, entrepôt et 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.

Ux3-2 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 d'habitation

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 sont autorisés. Les logements ne devront pas dépasser 90m² et être intégrés dans le bâtiment à usage d'activités.

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 PLUI.

Ux3-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

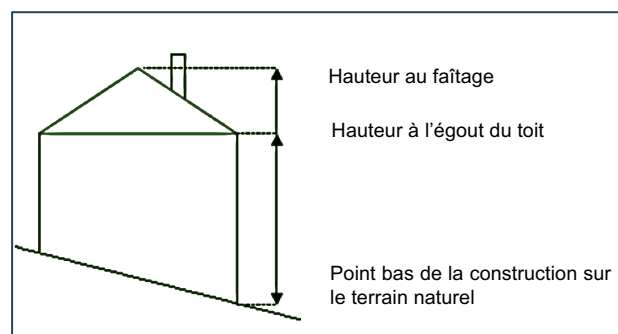
Ux3-4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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 20m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut. Cette hauteur maximale ne s'applique pas pour les superstructures de type silo. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI 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

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

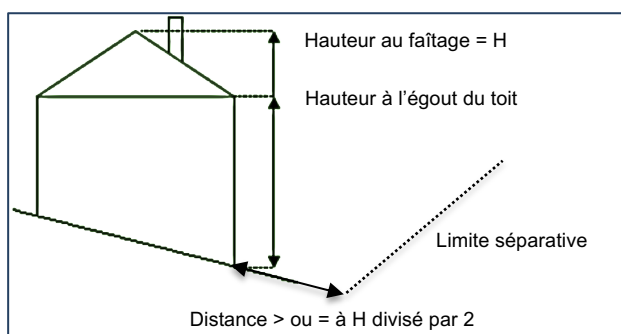
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

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.

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 dérogatoires

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 PLUI 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.

4.4 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.

Ux3-5 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 réglementaire 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 Toitures

La couverture des toitures doit être de couleur gris foncé ou ardoise.

5.5 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

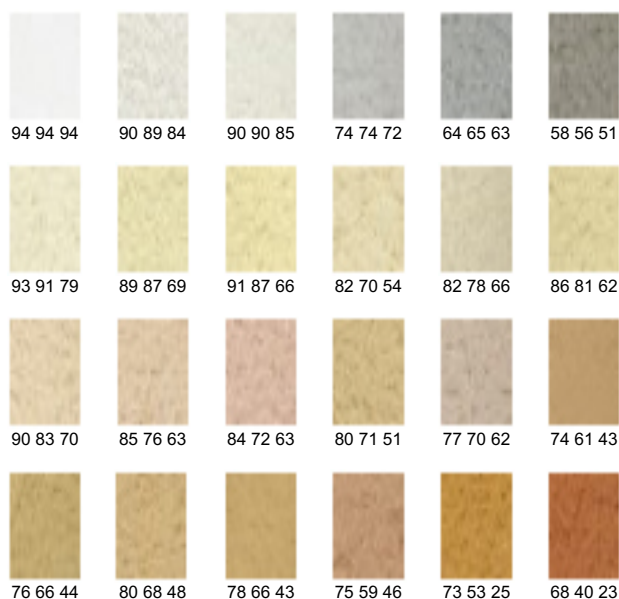
traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement ;

- Les bardages d'aspect métallique sont autorisés sous réserve d'être de teinte gris foncé, de RAL 7016 ou plus foncé.

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 indicatif



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.

Règle spécifique :

- Les couleurs permettant d'identifier les structures implantées sont autorisées sous réserve de ne pas occuper plus de 20% de la superficie totale de la façade ;
- Les superstructures implantées en toitures sont interdites.

5.6 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.

5.7 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 grande circulation ou pour permettre la pose d'un portail de type coulissant ;
- Il est admis une hauteur maximale bâti de 2m sur les limites séparatives sous réserve

d'une longueur maximale de 10m par limite séparative.

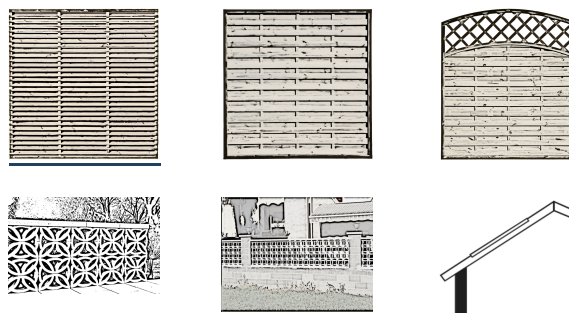
Règle de composition :

- 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. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la pose d'un grillage rigide avec lames d'occultation.
- Les clôtures en bois sont autorisées.

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 seront de couleurs vertes, grises ou noires.

Schéma opposable



Exemples de claustras et brises vues interdits.

5.8 Éléments protégés :

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

UX3-6 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.

6.2 Essences privilégiées

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. Elles se composeront au moins de deux des essences suivantes :

- Aubépine ;
- Bourdaine ;
- Buis ;
- Chèvrefeuille grimpant ;
- Églantier ;
- Genêt à balais ;
- Houx ;
- Ifs ;
- Noisetiers ;
- Prunellier ;
- Saule Marsault ;
- Sureau,
- Viorne Obier.

Ux2-7 STATIONNEMENT

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

- De 25m² de surface de vente ;
- De 40m² de surface de bureau ;
- De 60m² de surface à usage industriel ;
- De 10 m² de surface de restaurant.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ux3-8 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.

Ux3-9 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 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.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux4

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 Ux4 correspond aux secteurs urbanisés à vocation d'aérodrome.

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	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	Soumis à limitation d'usage
Entrepôt	Soumis à limitation d'usage
Bureau	Soumis à limitation d'usage
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

Ua
Ub
Uc
Ud
Up
Uh
Ue
Ums
Ut
Ux1
Ux2
Ux3
Ux4

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

Ux4-1 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 ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou pour la sous destination « centre de congrès et d'exposition ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire pour les sous destinations « industrie, entrepôt et bureau » soumises à limitation d'usage listée à l'article Ux4-2

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.

Ux4-2 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 d'autres activités du secteur secondaire et tertiaire

Seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation de l'aérodrome.

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 PLUI.

Ux4-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ux4-4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 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.

4.2 Rappel réglementaire 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.

4.3 Cas d'exemptions

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

4.4 Toitures

La couverture des toitures doit être de couleur gris foncé ou ardoise.

4.5 Façades

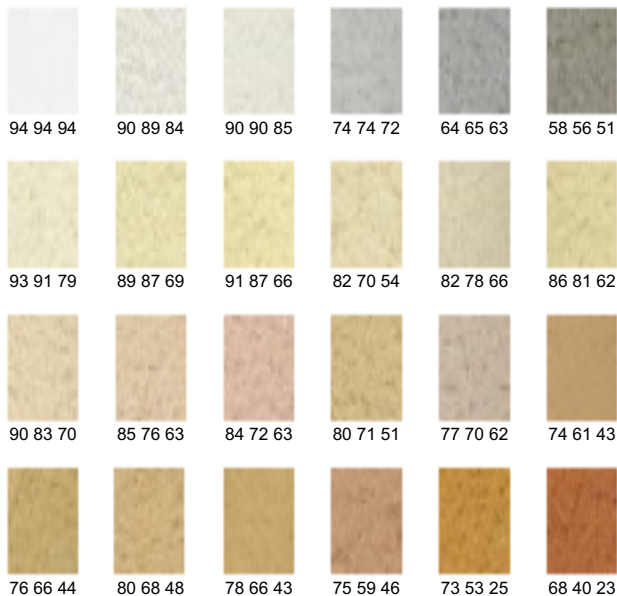
Traitement :

- 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, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites.
- Les bardages d'aspect métallique sont autorisés sous réserve d'être de teinte gris foncé, de RAL 7016 ou plus foncé.

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 indicatif



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.

Règle spécifique :

- Les couleurs permettant d'identifier les structures implantées sont autorisées sous réserve de ne pas occuper plus de 20% de la superficie totale de la façade ;
- Les superstructures implantées en toitures sont interdites.

4.6 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.

4.7 Éléments protégés :

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

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ux4-5 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.

Ux4-6 DESSERTE PAR LES RESEAUX

6.1 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.

6.2 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.

6.3 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.

6.4 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.

RÈGLEMENT 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 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.

Ua
Ub
Uc
Ud
Up
Uh
Ue
Ums
Ut
Ux1
Ux2
Ux3
Ux4
AUa

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	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	Interdit
Entrepôt	Soumis à limitation d'usage
Bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Autorisé

Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

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 autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour la sous destination « industrie ».

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 AUa2 ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire pour les sous destinations de « bureau » et « centre de congrès et d'exposition ». La sous destination « entrepôt » est soumise à limitation d'usage listée à l'article AUa2.

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 de commerce et activités de services

La construction à usage de commerce et activités de services est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 400m² 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 100m² ;
- 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 PLUI.

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

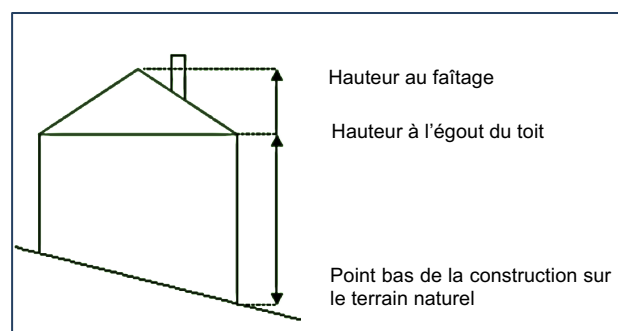
AUA4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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 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 3m 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 à l'égout du toit 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

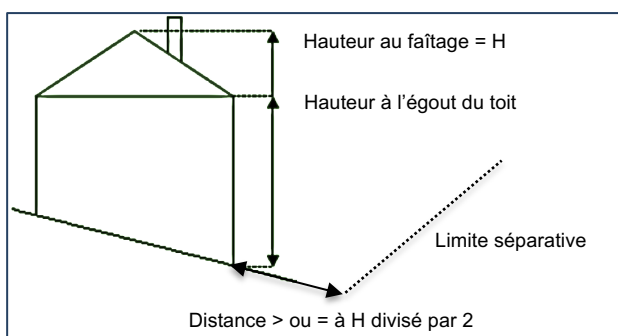
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

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.

Schéma indicatif



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.

4.5 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.

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 réglementaire 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 40m² 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 fonction de l'importance à traiter :

- Dans les cas d'un dénivelé inférieur à 0,80m, le traitement du dénivelé sera de type talus enherbé ;

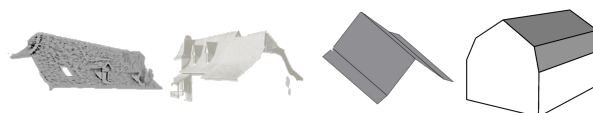
- Dans le cas d'un dénivelé supérieur à 0,80m, le traitement du dénivelé sera de type mur maçonné, platelage bois ou gabion.

5.6 Toitures

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 40m² :

- 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. Un nombre minimum de 20 unités au m² sera exigé.

Schéma indicatif



Pente de toit > 50° - Toiture à Coyau – Toiture à la Mansart

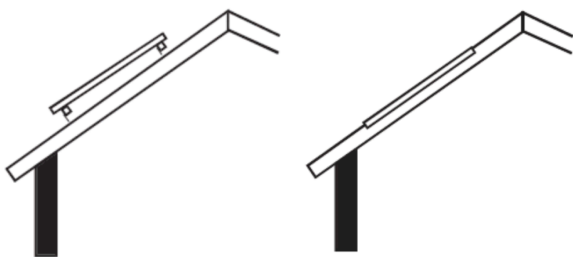
Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 40m² :

- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle ;
- Il reste admis un autre type de couverture dans le cas de la réalisation de type carport ou pergola de moins de 40m² sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Règles communes pour toutes les toitures :

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être réalisée parallèlement à la pente de toit. 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. Le cadre et la structure seront de couleur noire et la forme rectangulaire ;
- Les lucarnes sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur. Leurs dimensions devront être en harmonie avec la surface des toitures et des ouvertures ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur identique à la couverture de la toiture et seront plus hautes que larges. Ils seront encastrés dans la toiture ;
- Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon. Ils auront une largeur de 40cm, hors gouttière ;
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc.

Schéma opposable



Oui

Oui

5.7 Ouvertures

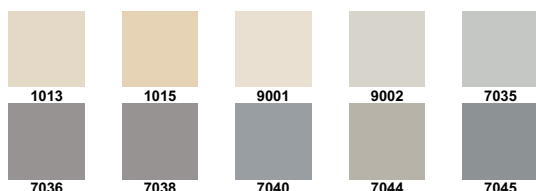
Forme :

- 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. 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, grises, d'aspect mat, grises légèrement colorées de vert, grises légèrement colorées de bleu, beiges, brunes, rouge-brunes.
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Schéma indicatif



Les codes proposés sont issus de la classification européenne RAL.

5.8 Façades

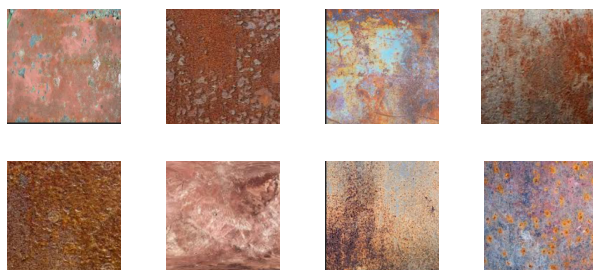
Traitement :

- 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, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites.
- 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. La pose sera verticale. 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.

Teintes des façades d'aspect métallique :

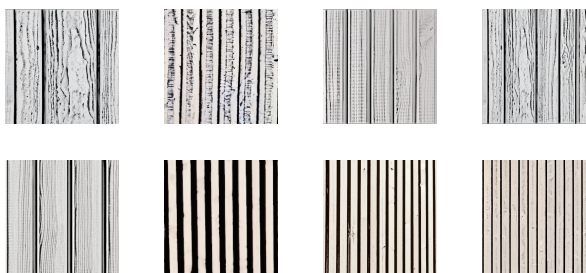
Schéma indicatif



Les teintes naturelles vieilles du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif



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

Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont les teintes grises, beiges, grèges, cendres reprenant les coloris des pierres locales ;
- 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 indicatif



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 garde 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 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 grande circulation ou pour permettre la pose d'un portail de type coulissant ;
- 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. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la pose d'un grillage rigide avec lames d'occultation.

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 seront de couleurs vertes, grises ou noires.

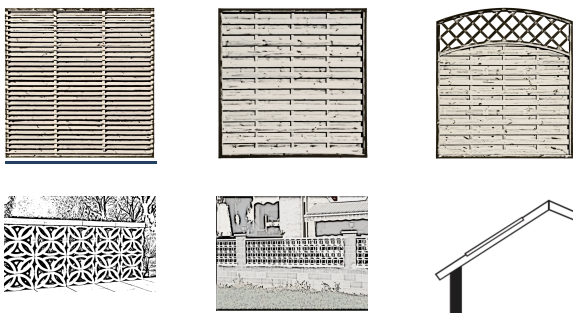
Cas de murets de pierre naturelle :

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

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 opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseil 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 privilégiées

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. Elles se composeront au moins de deux des essences suivantes :

- Aubépine ;
- Bourdaine ;
- Buis ;
- Chèvrefeuille grimpant ;
- Églantier ;
- Genêt à balais ;
- Houx ;
- Ifs ;
- Noisetiers ;
- Prunellier ;
- Saule Marsault ;
- Sureau,
- Viorne Obier.

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, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- De 25m² de surface de vente ;
- De 40m² de surface de bureau ;
- De 25 m² de surface de restaurant.

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 en vigueur sur l'eau et les milieux aquatiques.

Récupération des eaux pluviales :

Pour chaque construction à usage d'habitation neuve, un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 2000 litres devra être réalisé.

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. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

RÈGLEMENT 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 centres anciens 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	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	Interdit
Entrepôt	Soumis à limitation d'usage
Bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Autorisé

Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

Ua
Ub
Uc
Ud
Up
Uh
Ue
Ums
Ut
Ux1
Ux2
Ux3
Ux4
AUa
AUb

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 autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour la sous destination « industrie ».

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 AUb2 ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire pour les sous destinations de « bureau » et « centre de congrès et d'exposition ». La sous destination « entrepôt » est soumise à limitation d'usage listée à l'article AUb2.

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 de commerce et activités de services

La construction à usage de commerce et activités de services est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 400m² 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 100m² ;
- 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 PLUI.

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

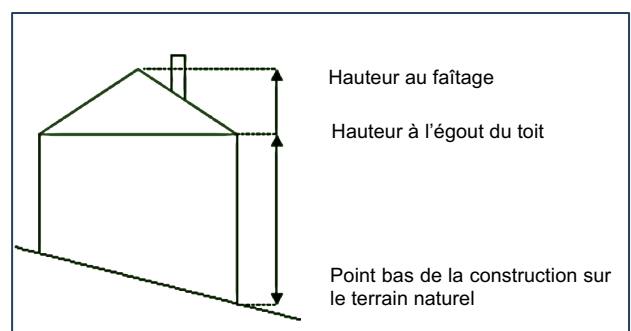
AUB4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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 10m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble 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 3m 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 à l'égout du toit 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

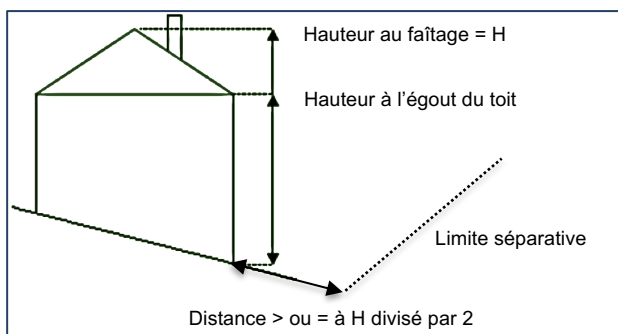
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

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.

Schéma indicatif



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.

4.5 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.

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 réglementaire 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 40m² 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 fonction de l'importance à traiter :

- Dans les cas d'un dénivelé inférieur à 0,80m, le traitement du dénivelé sera de type talus enherbé ;

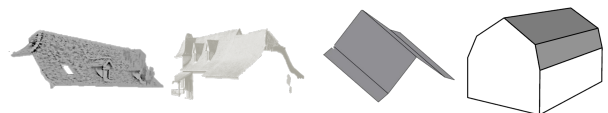
- Dans le cas d'un dénivelé supérieur à 0,80m, le traitement du dénivelé sera de type mur maçonné, platelage bois ou gabion.

5.6 Toitures

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 40m² :

- 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. Un nombre minimum de 20 unités au m² sera exigé.

Schéma indicatif



Pente de toit > 50° - Toiture à Coyau – Toiture à la Mansart

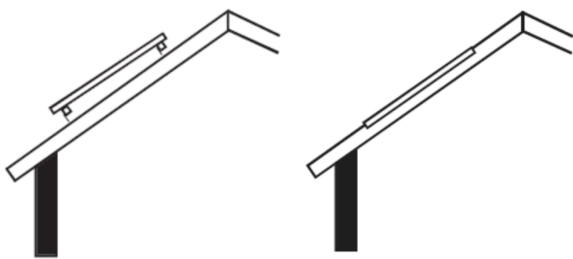
Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 40m² :

- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle ;
- Il reste admis un autre type de couverture dans le cas de la réalisation de type carport ou pergola de moins de 40m² sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Règles communes pour toutes les toitures :

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être réalisée parallèlement à la pente de toit. 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. Le cadre et la structure seront de couleur noire et la forme rectangulaire ;
- Les lucarnes sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur. Leurs dimensions devront être en harmonie avec la surface des toitures et des ouvertures ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur identique à la couverture de la toiture et seront plus hautes que larges. Ils seront encastrés dans la toiture ;
- Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon. Ils auront une largeur de 40cm, hors gouttière ;
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc.

Schéma opposable



Oui

Oui

5.7 Ouvertures

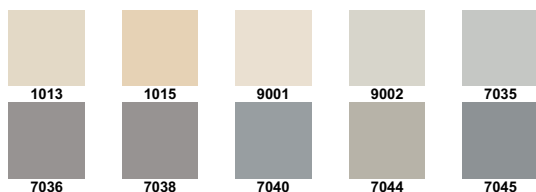
Forme :

- 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. 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, grises, d'aspect mat, grises légèrement colorées de vert, grises légèrement colorées de bleu, beiges, brunes, rouge-brunes.
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Schéma indicatif



Les codes proposés sont issus de la classification européenne RAL.

5.8 Façades

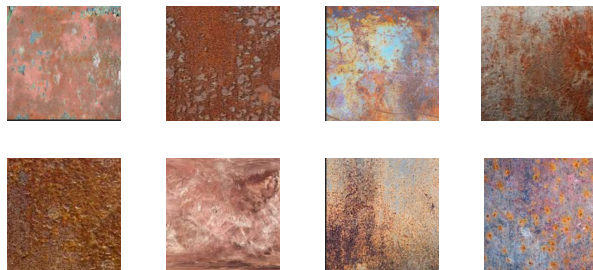
Traitement :

- 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, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites ;
- 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.

Teintes des façades d'aspect métallique :

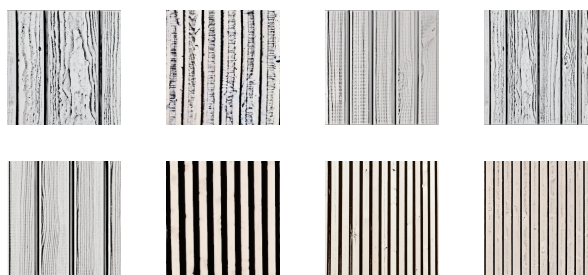
Schéma indicatif



Les teintes naturelles vieilles du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif



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

Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont les teintes grises, beiges, grèges, cendres reprenant les coloris des pierres locales ;
- 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 indicatif



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 garde 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 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 grande circulation ou pour permettre la pose d'un portail de type coulissant ;
- 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. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la pose d'un grillage rigide avec lames d'occultation.

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 seront de couleurs vertes, grises ou noires.

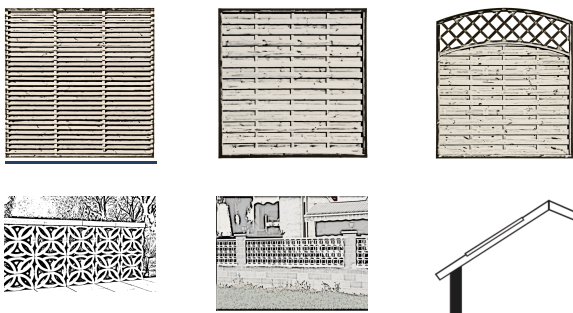
Cas de murets de pierre naturelle :

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

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 opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseil 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, 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 privilégiées

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. Elles se composeront au moins de deux des essences suivantes :

- Aubépine ;
- Bourdaine ;
- Buis ;
- Chèvrefeuille grimpant ;
- Églantier ;
- Genêt à balais ;
- Houx ;
- Ifs ;
- Noisetiers ;
- Prunellier ;
- Saule Marsault ;
- Sureau,
- Viorne Obier.

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, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- De 25m² de surface de vente ;
- De 40m² de surface de bureau ;
- De 25 m² de surface de restaurant.

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.

Récupération des eaux pluviales :

Pour chaque construction à usage d'habitation neuve, un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 2000 litres devra être réalisé.

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. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUc

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 AUc correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans la continuité des hameaux anciens 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	Autorisé
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	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

Ua
Ub
Uc
Ud
Up
Uh
Ue
Ums
Ut
Ux1
Ux2
Ux3
Ux4
AUa
AUb
AUc

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

AUC1 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 les sous destination « artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique et cinéma » ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour les sous destination « industrie, bureau et centre de congrès et d'exposition ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service pour la sous destination « restauration » ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour la sous destination « entrepôt » soumise à limitation d'usage listée à l'article AUC2.

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.

AUC2 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

- Le projet ne devra pas dépasser 100m² ;
- 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 PLUI.

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.

AUC3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

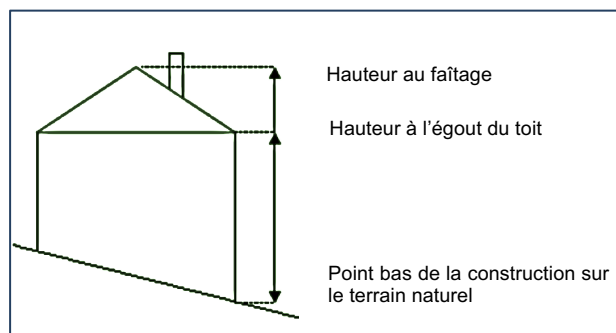
AUC4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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 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 3m 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 à l'égout du toit 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

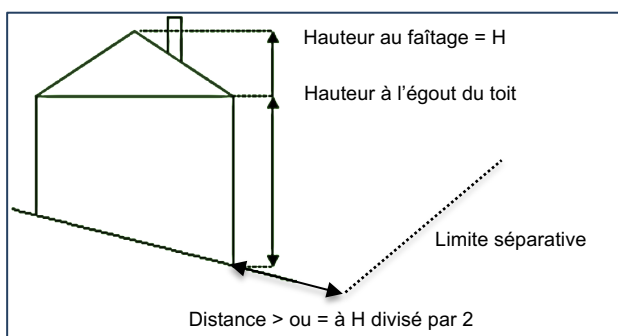
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

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.

Schéma indicatif



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.

4.5 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.

AUc5 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 réglementaire 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 40m² 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 fonction de l'importance à traiter :

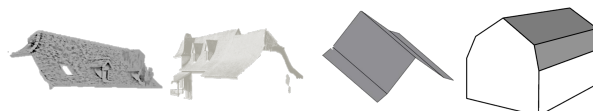
- Dans les cas d'un dénivelé inférieur à 0,80m, le traitement du dénivelé sera de type talus enherbé ;
- Dans le cas d'un dénivelé supérieur à 0,80m, le traitement du dénivelé sera de type mur maçonné, platelage bois ou gabion.

5.6 Toitures

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 40m² :

- 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. Un nombre minimum de 20 unités au m² sera exigé.

Schéma indicatif



Pente de toit > 50° - Toiture à Coyau – Toiture à la Mansart

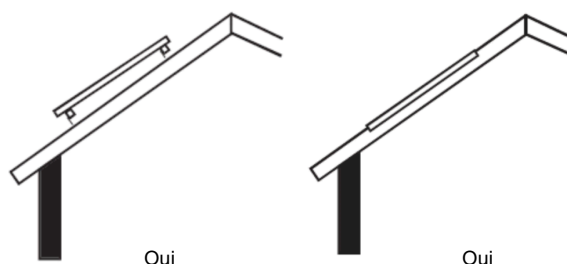
Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 40m² :

- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle ;
- Il reste admis un autre type de couverture dans le cas de la réalisation de type carport ou pergola de moins de 40m² sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Règles communes pour toutes les toitures :

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être réalisée parallèlement à la pente de toit. 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. Le cadre et la structure seront de couleur noire et la forme rectangulaire ;
- Les lucarnes sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur. Leurs dimensions devront être en harmonie avec la surface des toitures et des ouvertures ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur identique à la couverture de la toiture et seront plus hautes que larges. Ils seront encastrés dans la toiture ;
- Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon. Ils auront une largeur de 40cm, hors gouttière ;
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc.

Schéma opposable



Oui

Oui

5.7 Ouvertures

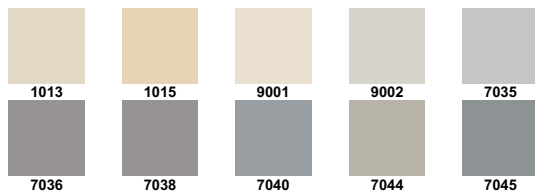
Forme :

- 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. 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, grises, d'aspect mat, grises légèrement colorées de vert, grises légèrement colorées de bleu, beiges, brunes, rouge-brunes.
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Schéma indicatif



Les codes proposés sont issus de la classification européenne RAL.

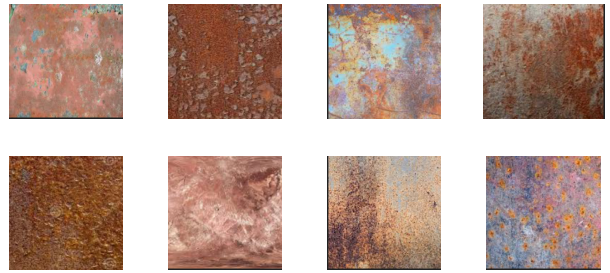
5.8 Façades

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, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites ;
- 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. La pose sera verticale. 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.

Teintes des façades d'aspect métallique :

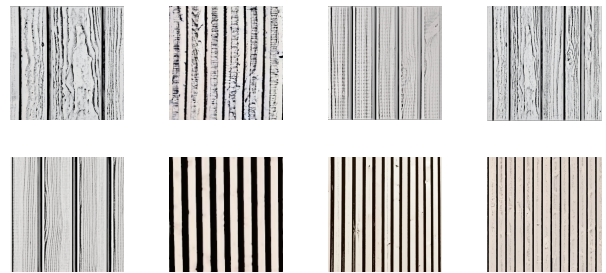
Schéma indicatif



Les teintes naturelles vieillies du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif



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

Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont les teintes grises, beiges, grèges, cendres reprenant les coloris des pierres locales ;
- 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 indicatif



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 garde 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 2m de hauteur ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 0,40m de hauteur ;

- Il est admis une hauteur maximale bâti de 2m le long des voies à grande circulation ou pour permettre la pose d'un portail de type coulissant ;
- 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 ;
- L'utilisation de ganivelles et d'échalas est autorisé ;
- 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. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la pose d'un grillage rigide avec lames d'occultation.

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 seront de couleurs vertes, grises ou noires.

Cas de murets de pierre naturelle :

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

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 opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseil auprès d'un professionnel de l'architecture.

AUC6 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 privilégiées

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. Elles se composeront au moins de deux des essences suivantes :

- Aubépine ;
- Bourdaine ;
- Buis ;
- Chèvrefeuille grimpant ;
- Églantier ;
- Genêt à balais ;
- Houx ;
- Ifs ;
- Noisetiers ;
- Prunellier ;
- Saule Marsault ;
- Sureau,
- Viorne Obier.

AUC7 STATIONNEMENT

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

Non réglementé.

7.2 Autre cas s'appliquant à la construction neuve :

Non réglementé

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

AUC8 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.

AUC9 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.

Récupération des eaux pluviales :

Pour chaque construction à usage d'habitation neuve, un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 2000 litres devra être réalisé.

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. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUd

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 AUd 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	Autorisé
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

Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

Ua
Ub
Uc
Ud
Up
Uh
Ue
Ums
Ut
Ux1
Ux2
Ux3
Ux4
AUa
AUb
AUc
AUd

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

AUD1 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 les sous destinations « 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 » ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour les sous destination « industrie et centre de congrès et d'exposition ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service pour la sous destination « restauration » ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour la sous destination « bureau ». La sous destination « entrepôt » est soumise à limitation d'usage listée à l'article AUd2.

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.

AUD2 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 100m² ;
- 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 PLUI.

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.

AUD3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

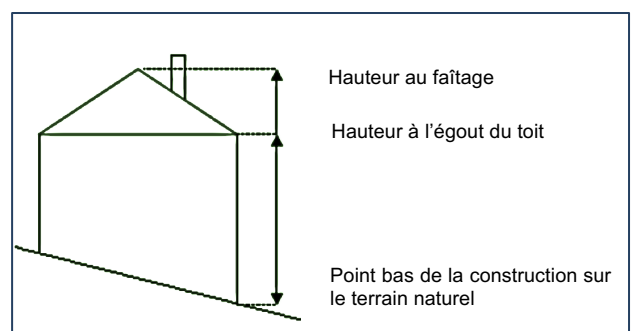
AUD4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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 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 3m 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 à l'égout du toit 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

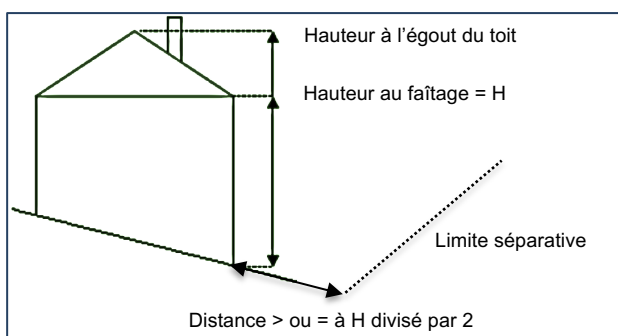
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

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.

Schéma indicatif



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.

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 40m² 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 fonction de l'importance à traiter :

- Dans les cas d'un dénivelé inférieur à 0,80m, le traitement du dénivelé sera de type talus enherbé ;
- Dans le cas d'un dénivelé supérieur à 0,80m, le traitement du dénivelé sera de type mur maçonné, platelage bois ou gabion.

5.6 Toitures

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 40m² :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima ;
- Les pentes de toit auront un degré de pente compris entre 20 et 40° ;
- Les toitures pourront aussi être réalisées sous forme de toiture terrasse engravillonnée ou végétalisée ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle pour les toitures à fortes pentes ou être assurée par des tuiles de teintes brunes ou noires.

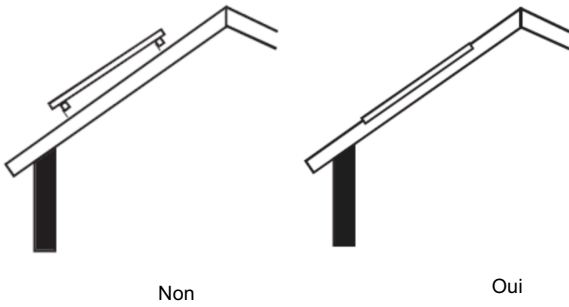
Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 40m² :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur similaire à celle du volume principal de la maison d'habitation, sauf dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse ;
- Il reste admis un autre type de couverture dans le cas de la réalisation de type carport ou pergola de moins de 40m² sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Règles communes pour toutes les toitures :

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être réalisée parallèlement à la pente de toit. 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. Le cadre et la structure seront de couleur noire et la forme rectangulaire ;
- Les lucarnes sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur. Leurs dimensions devront être en harmonie avec la surface des toitures et des ouvertures ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur identique à la couverture de la toiture et seront plus hautes que larges. Ils seront encastrés dans la toiture ;
- Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon. Ils auront une largeur de 40cm, hors gouttière ;
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc ou reprendront les couleurs de la façade ou des menuiseries.

Schéma opposable



5.7 Ouvertures

Forme :

- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. 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 indicatif



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

5.8 Façades

Traitement :

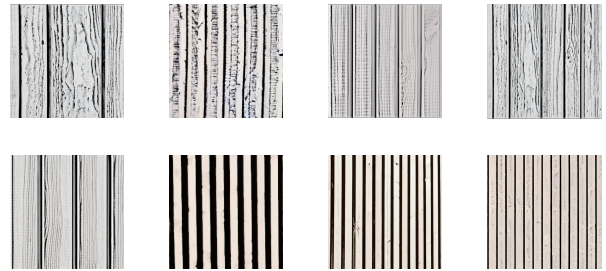
- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes

autorisées sont celles annexées au présent règlement ;

- Les façades d'aspect métallique sont interdites à l'exception de celles définies ci-dessous et des teintes grises. 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.

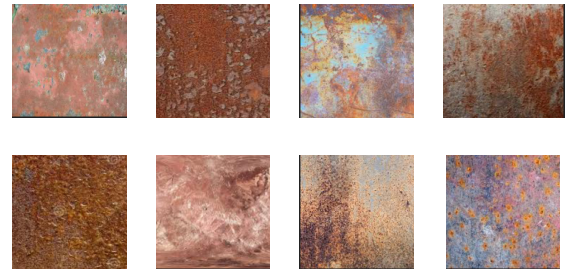
Pose des façades bois :

Schéma indicatif



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

Schéma indicatif

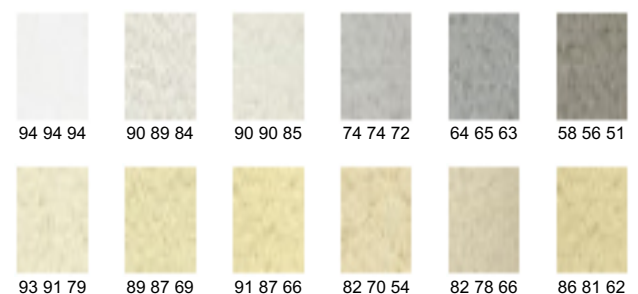


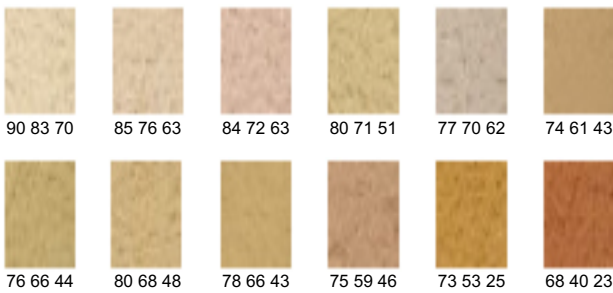
Les teintes naturelles vieilles du métal sont ici recherchées.

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 garde 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 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 grande circulation ou pour permettre la pose d'un portail de type coulissant ;
- 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 panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la pose d'un grillage rigide avec lames d'occultation.

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 seront de couleurs vertes, grises ou noires.

Cas de murets de pierre naturelle :

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

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 opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture.

AUD6 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 privilégiées

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. Elles se composeront au moins de deux des essences suivantes :

- Aubépine ;
- Bourdaine ;
- Buis ;
- Chèvrefeuille grimpant ;
- Églantier ;
- Genêt à balais ;
- Houx ;
- Ifs ;
- Noisetiers ;
- Prunellier ;
- Saule Marsault ;
- Sureau,
- Viorne Obier.

AUd7 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, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- De 25m² de surface de vente ;
- De 40m² de surface de bureau ;
- De 25 m² de surface de restaurant.

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

AUd8 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.

AUd9 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.

Récupération des eaux pluviales :

Pour chaque construction à usage d'habitation neuve, un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 2000 litres devra être réalisé.

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. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUH

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 AUh correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans la continuité des zones d'habitat collectifs existantes.

Le règlement vise ici à poursuivre l'aménagement de zones d'habitat collectif.

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	Soumis à limitation d'usage
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

Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

Ua
Ub
Uc
Ud
Up
Uh
Ue
Ums
Ut
Ux1
Ux2
Ux3
Ux4
AUa
AUb
AUc
AUd
AUh

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

AUh1 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'habitat soumises à limitation d'usage listée à l'article AUh2 ;
- 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.

AUh2 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'habitation

Seules les constructions à usage d'habitation collective sont autorisées.

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 PLUI.

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.

AUh3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

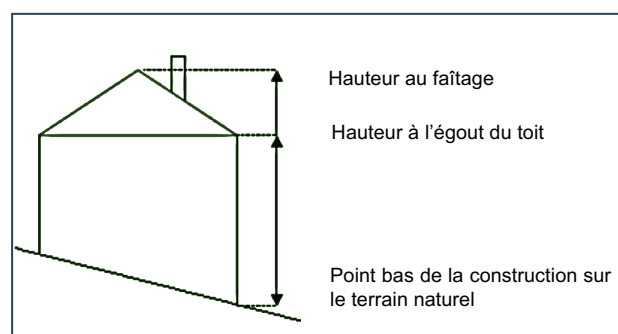
AUh4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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 12m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble 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 3m 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 à l'égout du toit 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

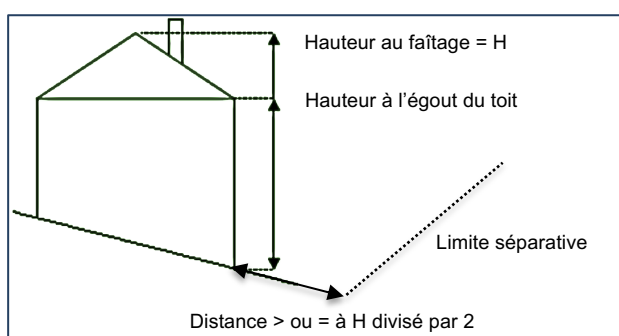
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

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.

Schéma indicatif



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 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.

AUH5 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 réglementaire 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 vérandas de moins de 40m² 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 Ouvertures

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 indicatif



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

5.6 Façades

Traitement :

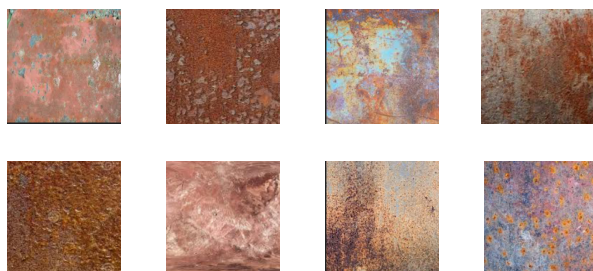
- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, dans ce dernier cas

uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites ;

- 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.

Teintes des façades d'aspect métallique :

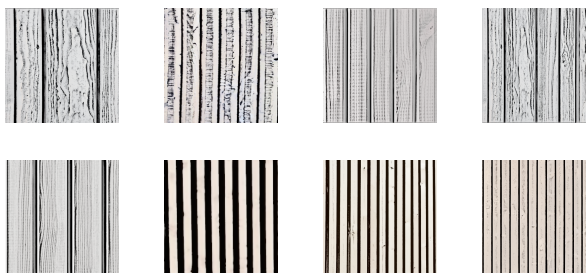
Schéma indicatif



Les teintes naturelles vieillies du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif

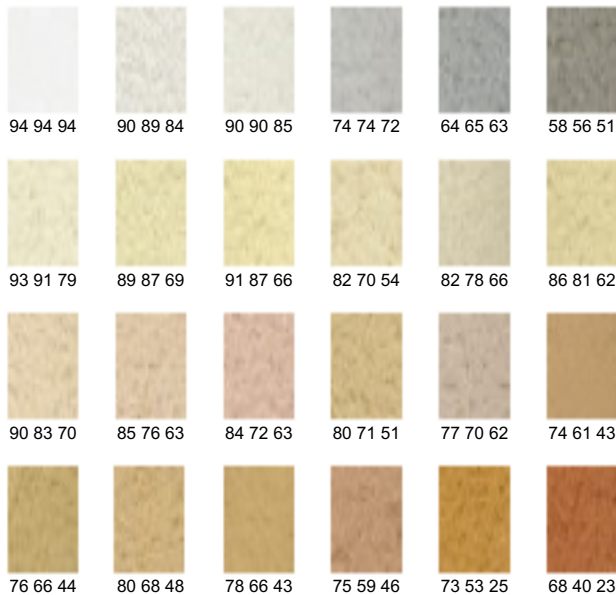


La pose verticale est privilégiée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

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.

5.7 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.

5.8 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 grande circulation ou pour permettre la pose d'un portail de type coulissant ;
- Il est admis une hauteur maximale bâti de 2m sur les limites séparatives sous réserve d'une longueur maximale de 10m par limite séparative.

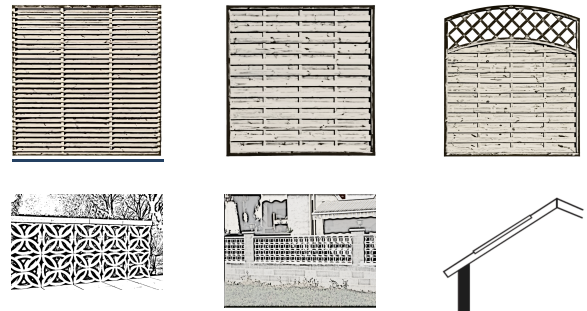
Règle de composition :

- 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 panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la pose d'un grillage rigide avec lames d'occultation.

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 seront de couleurs vertes, grises ou noires.

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 opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture.

AUH6 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 privilégiées

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. Elles se composeront au moins de deux des essences suivantes :

- Aubépine ;
- Bourdaine ;
- Buis ;
- Chèvrefeuille grimpant ;
- Églantier ;
- Genêt à balais ;
- Houx ;
- Ifs ;
- Noisetiers ;
- Prunellier ;
- Saule Marsault ;
- Sureau,

- Viorne Obier.

AUH7 STATIONNEMENT

Non réglementé

EQUIPEMENT ET RESEAUX

AUH8 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.

AUH9 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 sera 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.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUe1

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 AUe1 correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour l'installation 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

Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

Ua
Ub
Uc
Ud
Up
Uh
Ue
Ums
Ut
Ux1
Ux2
Ux3
Ux4
AUa
AUb
AUc
AUd
AUh
AUe1

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

AUE1-1 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 ;
- 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.

AUE1-2 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.

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 PLUI.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

AUE1-3 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.

AUE1-4 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 sera 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 en vigueur sur l'eau et les milieux aquatiques.

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.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUe2

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 AUe2 correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour l'installation d'un lieu de culte.

Le règlement vise ici à faciliter l'implantation de cet équipement.

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

Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

Ua
Ub
Uc
Ud
Up
Uh
Ue
Ums
Ut
Ux1
Ux2
Ux3
Ux4
AUa
AUb
AUc
AUd
AUh
AUe1
AUe2

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

AUE2-1 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 ;
- 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 vocation culturelle ainsi que 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.

AUE2-2 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 PLUI.

AUE2-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

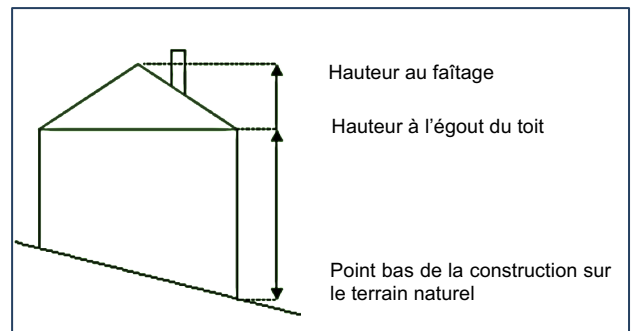
AUE2-4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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 12m.

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

Règle d'implantation

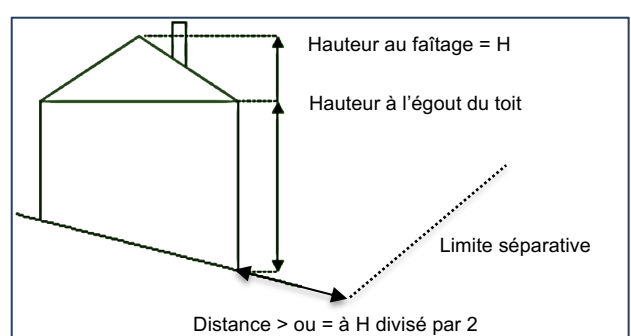
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

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 hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Schéma indicatif



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 ;

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

Non réglementé

AUE2-5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire 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.

5.2 Cas d'exemptions

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

5.3 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal.

5.4 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 fonction de l'importance à traiter :

- Dans les cas d'un dénivelé inférieur à 0,80m, le traitement du dénivelé sera de type talus enherbé ;
- Dans le cas d'un dénivelé supérieur à 0,80m, le traitement du dénivelé sera de type mur maçonné, platelage bois ou gabion.

5.5 Ouvertures

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 indicatif



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

5.6 Façades

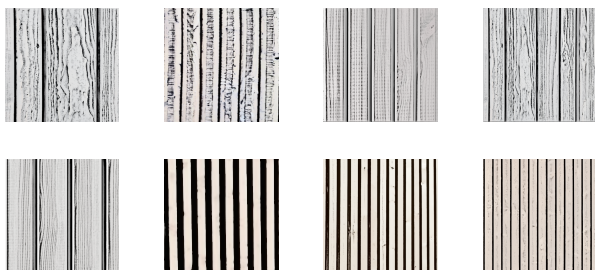
Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Les façades d'aspect métallique sont interdites à l'exception de celles de teintes grises. 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.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif

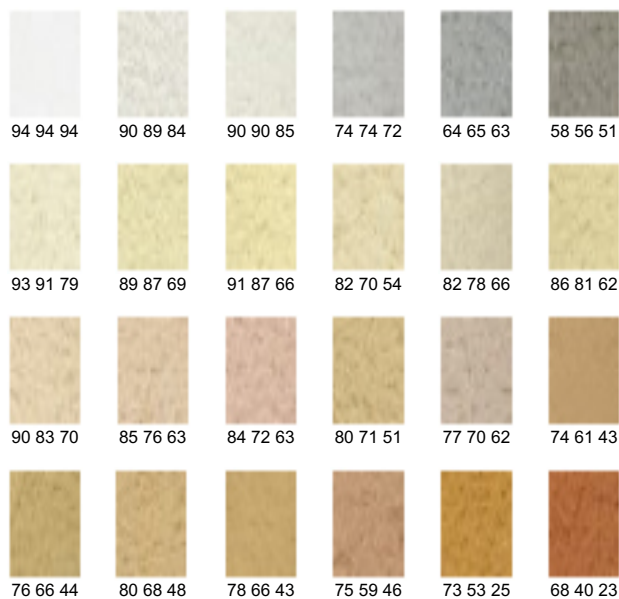


La pose verticale est privilégiée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

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 indicatif



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.

5.7 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.

5.8 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 grande circulation ou pour permettre la pose d'un portail de type coulissant ;
- 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 panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la pose d'un grillage rigide avec lames d'occultation.

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 seront de couleurs vertes, grises ou noires.

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.

5.9 Éléments protégés :

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

AUE2-6 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, 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. Elles se composeront au moins de deux des essences suivantes :

- Aubépine ;
- Bourdaine ;
- Buis ;
- Chèvrefeuille grimpant ;
- Églantier ;
- Genêt à balais ;
- Houx ;
- Ifs ;
- Noisetiers ;
- Prunellier ;
- Saule Marsault ;
- Sureau,
- Viorne Obier.

AUE2-7 STATIONNEMENT

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

AUE2-8 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.

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.

AUE2-9 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 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. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUx1

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 AUx1 correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation de commerces et de services.

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	Interdit
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	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

Ua
Ub
Uc
Ud
Up
Uh
Ue
Ums
Ut
Ux1
Ux2
Ux3
Ux4
AUa
AUb
AUc
AUd
AUh
AUe1
AUe2
AUx1

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

AUX1-1 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 ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire à l'exception de la sous destination de « bureau ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage de commerce et activités de service soumises à limitation d'usage listée à l'article AUX1-2 ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire uniquement 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.

AUX1-2 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 2500m² de surface de vente pour les commerces alimentaires et 1000m² pour les autres commerces et services.

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 PLUI.

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.

AUX1-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

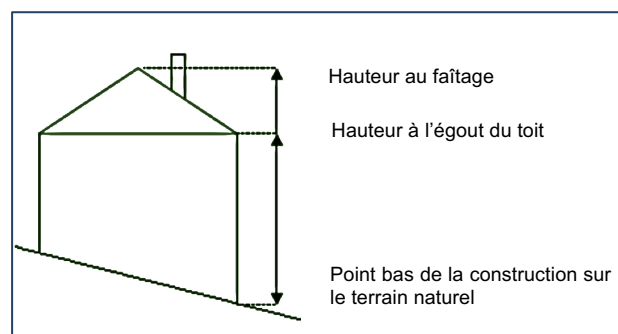
AUX1-4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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 12m.

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

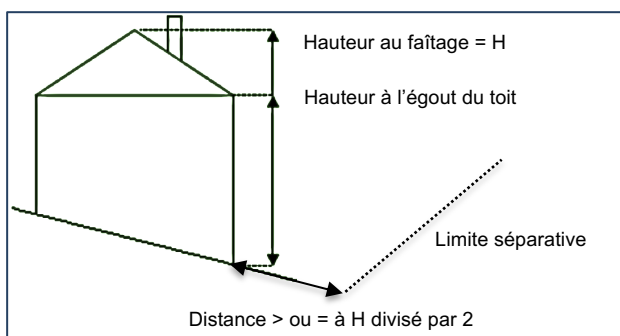
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

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.

Schéma indicatif



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.

AUX1-5 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 réglementaire 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 Toitures

La couverture des toitures doit être de couleur gris foncé ou ardoise.

5.5 Façades

Traitement :

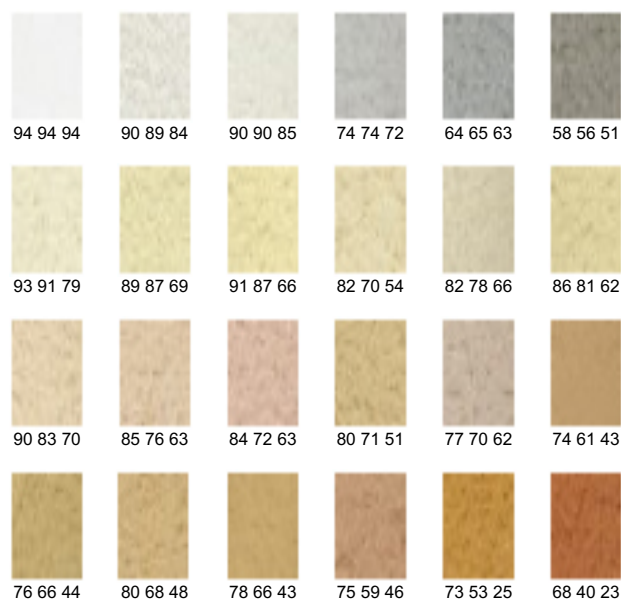
- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites ;

- Les bardages d'aspect métallique sont autorisés sous réserve d'être de teinte gris foncé, de RAL 7016 ou plus foncé.

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 indicatif



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.

Règle spécifique :

- Les couleurs permettant d'identifier les structures implantées sont autorisées sous réserve de ne pas occuper plus de 20% de la superficie totale de la façade ;
- Les superstructures implantées en toitures sont interdites.

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 grande circulation ou pour permettre la pose d'un portail de type coulissant ;
- 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 :

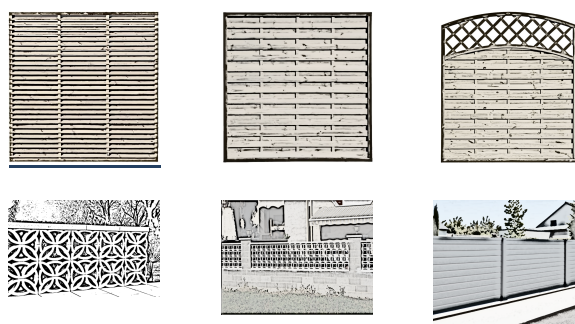
- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;

- 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. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la pose d'un grillage rigide avec lames d'occultation.

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 seront de couleurs vertes, grises ou noires.

Schéma indicatif



Exemples de claustras et brises vues interdits.

5.7 Éléments protégés :

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

AUX1-6 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, 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 privilégiées

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. Elles se composeront au moins de deux des essences suivantes :

- Aubépine ;
- Bourdaine ;
- Buis ;
- Chèvrefeuille grimpant ;

- Églantier ;
- Genêt à balais ;
- Houx ;
- Ifs ;
- Noisetiers ;
- Prunellier ;
- Saule Marsault ;
- Sureau,
- Viorne Obier.

AUX1-7 STATIONNEMENT

La superficie utile au stationnement, sans comprendre les accès sera égale à 1m² par mètre carré de surface de vente. Il sera possible de réaliser plus de stationnement dans le cas de l'utilisation de revêtements perméables. Hormis dans le cas de l'utilisation d'abris photovoltaïques, il sera planté un arbre pour quatre stationnements à minima.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

AUX1-8 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.

AUX1-9 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 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.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUx2

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 AUx2 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	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	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	Interdit
Entrepôt	Autorisé
Bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

Ua
Ub
Uc
Ud
Up
Uh
Ue
Ums
Ut
Ux1
Ux2
Ux3
Ux4
AUa
AUb
AUc
AUd
AUh
AUe1
AUe2
AUx1
AUx2

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

AUX2-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les autres activités du secteur secondaire pour les sous destination « industrie et centre de congrès et d'exposition ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation soumises à limitation d'usage listée à l'article AUx2 ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service soumises à limitation d'usage listée à l'article AUx2-2 ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour les sous destinations « entrepôt et 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.

AUX2-2 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 d'habitation

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 sont autorisés. Les logements ne devront pas dépasser 90m² et être intégrés dans le bâtiment à usage d'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 400m² 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 PLUI.

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.

AUX2-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

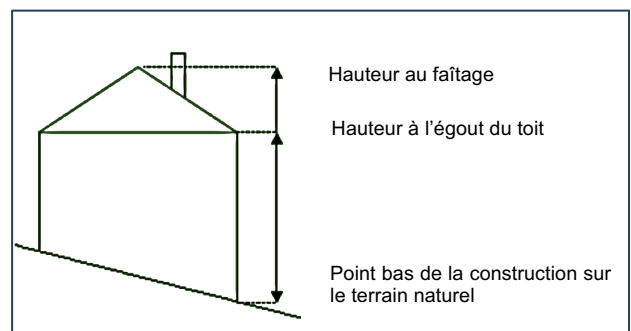
AUX2-4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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 12m.

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

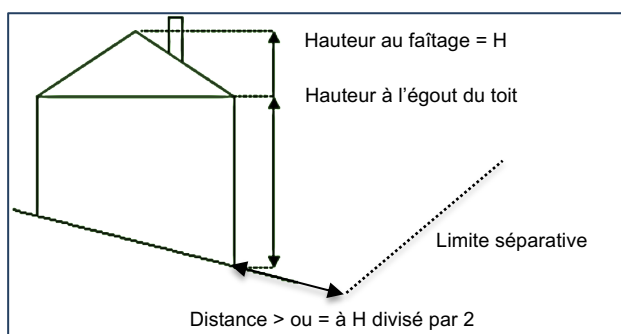
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

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.

Schéma indicatif



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.

AUx2-5 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 réglementaire 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 Toitures

La couverture des toitures doit être de couleur gris foncé ou ardoise.

5.5 Façades

Traitement :

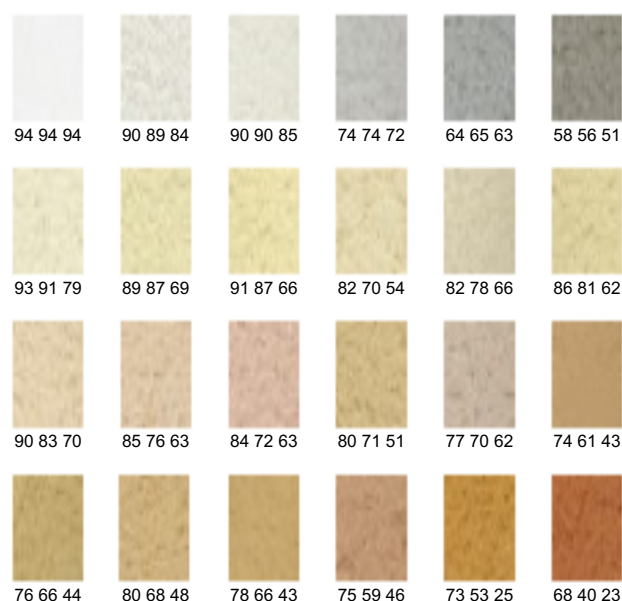
- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;

- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites ;
- Les bardages d'aspect métallique sont autorisés sous réserve d'être de teinte gris foncé, de RAL 7016 ou plus foncé.

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 indicatif



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.

Règle spécifique :

- Les couleurs permettant d'identifier les structures implantées sont autorisées sous réserve de ne pas occuper plus de 20% de la superficie totale de la façade ;
- Les superstructures implantées en toitures sont interdites.

5.6 Clôtures

Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m de hauteur ;
- Il est admis une hauteur maximale bâti de 2m le long des voies à grande circulation ou pour permettre la pose d'un portail de type coulissant ;
- 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.

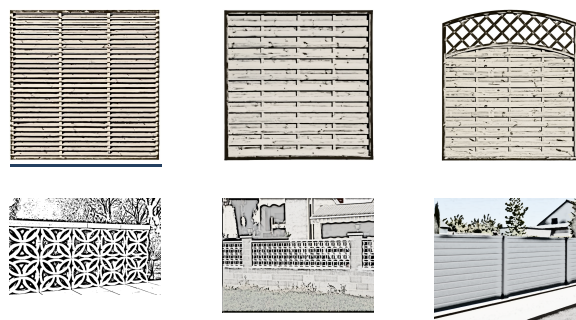
Règle de composition :

- 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. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la pose d'un grillage rigide avec lames d'occultation.

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 seront de couleurs vertes, grises ou noires.

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 opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseil auprès d'un professionnel de l'architecture.

AUx2-6 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, 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 privilégiées

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. Elles se composeront au moins de deux des essences suivantes :

- Aubépine ;
- Bourdaine ;
- Buis ;
- Chèvrefeuille grimpant ;
- Églantier ;
- Genêt à balais ;
- Houx ;
- Ifs ;
- Noisetiers ;
- Prunellier ;
- Saule Marsault ;
- Sureau,
- Viorne Obier.

AUX2-7 STATIONNEMENT

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

- De 25m² de surface de vente ;
- De 40m² de surface de bureau ;
- De 60m² de surface à usage industriel ;
- De 10 m² de surface de restaurant.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

AUX2-8 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.

AUX2-9 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 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.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUx3

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 AUx3 correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation industrielle.

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	Soumis à limitation d'usage
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Autorisé
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	Autorisé
Entrepôt	Autorisé
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

Ua
Ub
Uc
Ud
Up
Uh
Ue
Ums
Ut
Ux1
Ux2
Ux3
Ux4
AUa
AUb
AUc
AUd
AUh
AUe1
AUe2
AUx1
AUx2
AUx3

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

AUX3-1 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 les sous destinations « artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique et cinéma ».
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour les sous destinations « bureau et centre de congrès et d'exposition ;

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation soumises à limitation d'usage listée à l'article AUx3-2
- Les constructions à usage de commerce et activités de service pour la sous destination « commerce de gros » ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les autres activités du secteur secondaire et tertiaire pour les sous destinations « industrie et entrepôt »

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.

AUX3-2 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 d'habitation

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 sont autorisés. Les logements ne devront pas dépasser 90m² et être intégrés dans le bâtiment à usage d'activités.

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 PLUI.

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.

AUX3-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

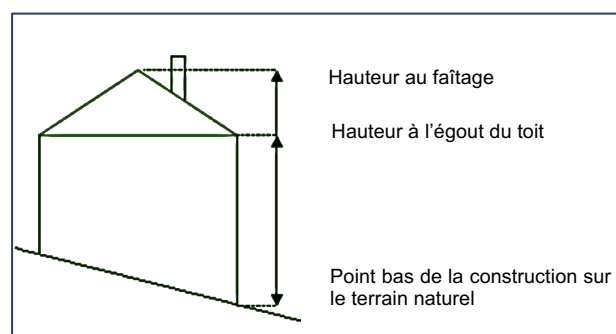
AUX3-4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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 20m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut. Cette hauteur maximale ne s'applique pas pour les superstructures de type silo.

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

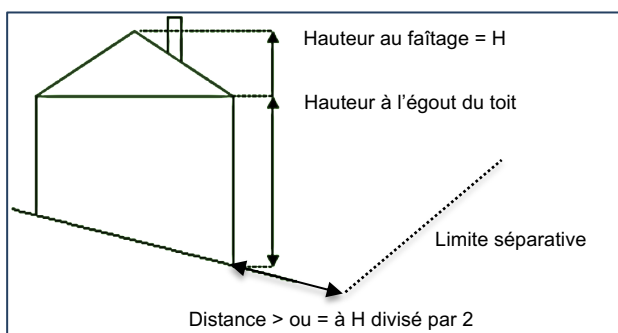
Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

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.

Schéma indicatif



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.

AUX3-5 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 réglementaire 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 Toitures

La couverture des toitures doit être de couleur gris foncé ou ardoise.

5.5 Façades

Traitement :

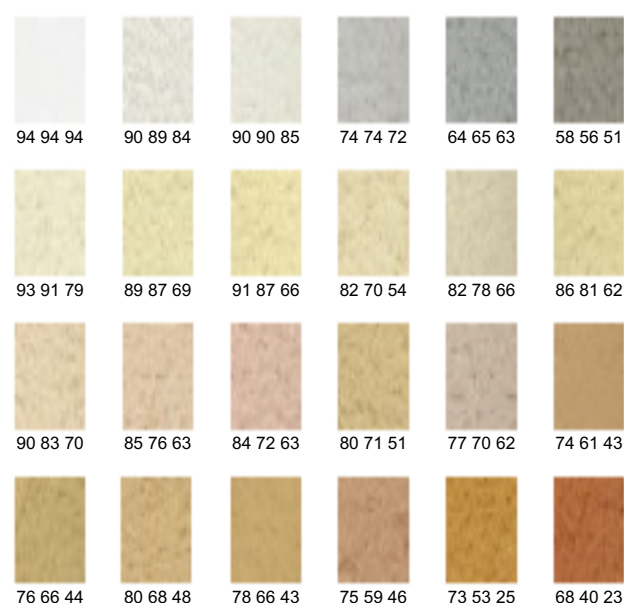
- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;

- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites ;
- Les bardages d'aspect métallique sont autorisés sous réserve d'être de teinte gris foncé, de RAL 7016 ou plus foncé.

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 indicatif



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.

Règle spécifique :

- Les couleurs permettant d'identifier les structures implantées sont autorisées sous réserve de ne pas occuper plus de 20% de la superficie totale de la façade ;
- Les superstructures implantées en toitures sont interdites.

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 grande circulation ou pour permettre la pose d'un portail de type coulissant ;
- Il est admis une hauteur maximale bâti de 2m sur les limites séparatives sous réserve d'une longueur maximale de 10m par limite séparative.

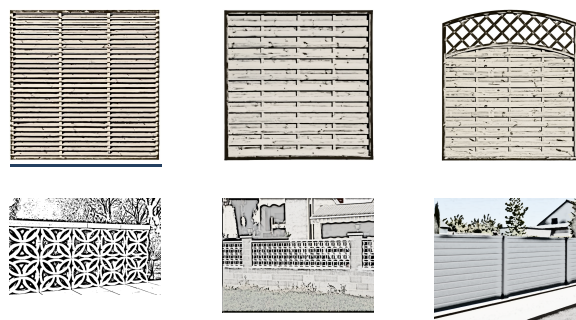
Règle de composition :

- 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. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la pose d'un grillage rigide avec lames d'occultation.

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 seront de couleurs vertes, grises ou noires.

Schéma indicatif



Exemples de claustras et brises vues interdits.

5.7 Éléments protégés :

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

AUX3-6 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, 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 privilégiées

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. Elles se composeront au moins de deux des essences suivantes :

- Aubépine ;
- Bourdaine ;
- Buis ;
- Chèvrefeuille grimpant ;
- Églantier ;
- Genêt à balais ;
- Houx ;
- Ifs ;
- Noisetiers ;
- Prunellier ;
- Saule Marsault ;
- Sureau,
- Viorne Obier.

AUX3-7 STATIONNEMENT

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

- De 25m² de surface de vente ;
- De 40m² de surface de bureau ;
- De 60m² de surface à usage industriel ;
- De 10 m² de surface de restaurant.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

AUX3-8 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.

AUX3-9 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 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.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUph

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 AUph correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour installer des unités de productions d'énergie.

Le règlement vise ici à permettre l'implantation de ces activités.

Ua
Ub
Uc
Ud
Up
Uh
Ue
Ums
Ut
Ux1
Ux2
Ux3
Ux4
AUa
AUb
AUc
AUd
AUh
AUe1
AUe2
AUx1
AUx2
AUx3
AUph

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	Soumis à limitation d'usage
Entrepôt	Interdit
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

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

AUPH-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 ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service.
- Les autres activités du secteur secondaire pour les sous destination « entrepôt, bureau et centre de congrès et d'exposition ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire pour la sous destination « industrie » soumise à limitation d'usage listée à l'article AUph2.

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.

AUPH-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 d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire

Seules les constructions nécessaires à la production d'énergie sont autorisées.

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 PLUI.

2.4 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.

AUPH-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

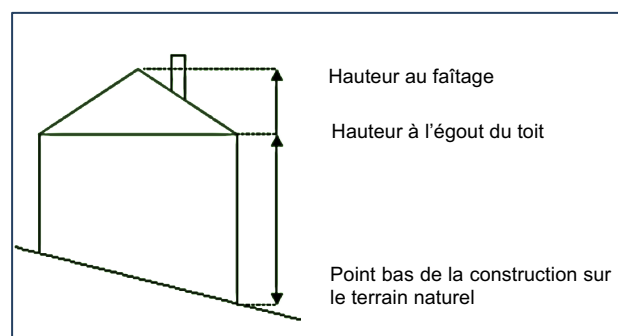
AUPH-4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

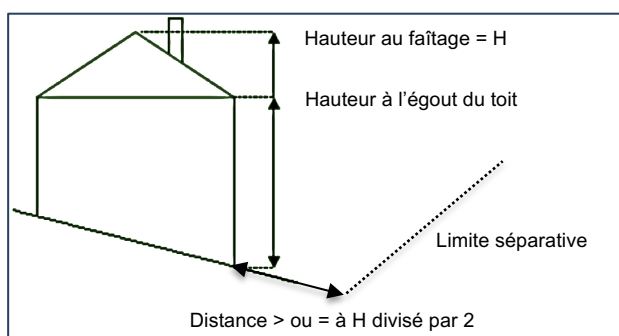
Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

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.

Schéma indicatif



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

Non réglementé

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 réglementaire 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 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 grande circulation ou pour permettre la pose d'un portail de type coulissant ;
- 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. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la pose d'un grillage rigide avec lames d'occultation.

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles

édictees pour le traitement des façades des habitations.

- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages seront de couleurs vertes, grises ou noires.

Schéma indicatif



Exemples de claustras et brises vues interdits.

5.4 Éléments protégés :

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

AUPH-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, 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 privilégiées

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. Elles se composeront au moins de deux des essences suivantes :

- Aubépine ;
- Bourdaine ;
- Buis ;
- Chèvrefeuille grimpant ;
- Églantier ;
- Genêt à balais ;
- Houx ;
- Ifs ;
- Noisetiers ;
- Prunellier ;
- Saule Marsault ;
- Sureau,
- Viorne Obier.

AUPH-7 STATIONNEMENT

Non réglementé.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

AUPH-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.

AUPH-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 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.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

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 2AU correspond à un secteur dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une aménée de réseaux mais aussi à une modification du présent PLUI, sauf pour la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Il est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation, de commerces et de services.

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

Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

Ua
Ub
Uc
Ud
Up
Uh
Ue
Ums
Ut
Ux1
Ux2
Ux3
Ux4
AUa
AUb
AUc
AUd
AUh
AUe1
AUe2
AUx1
AUx2
AUx3
AUph
2AU

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

2AU1 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 des secteurs secondaires et tertiaires ;

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

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Non réglementé

RÈGLEMENT 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	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

Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

Ua
Ub
Uc
Ud
Up
Uh
Ue
Ums
Ut
Ux1
Ux2
Ux3
Ux4
AUa
AUb
AUc
AUd
AUh
AUe1
AUe2
AUx1
AUx2
AUx3
AUph
2AU
A

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 ;
- 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 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 ou 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 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 PLUI.

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 PLUI sans dépasser 250m² de surface de plancher totale.

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 20m² par bâtiment.

Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70m² maximum.

Les annexes ne pourront pas être transformées 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.

2.6 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.

A3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

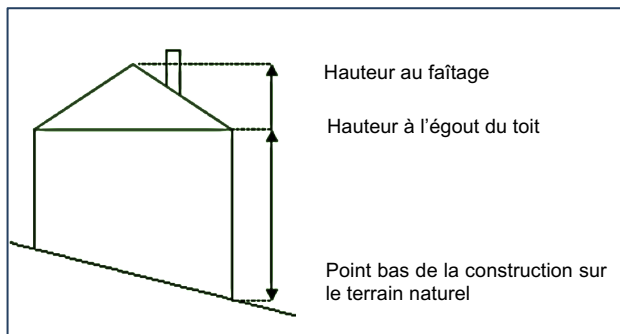
A4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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 à usage agricole ne doit pas excéder 20 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

La hauteur d'une construction à usage d'habitat ne doit pas excéder 7 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

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

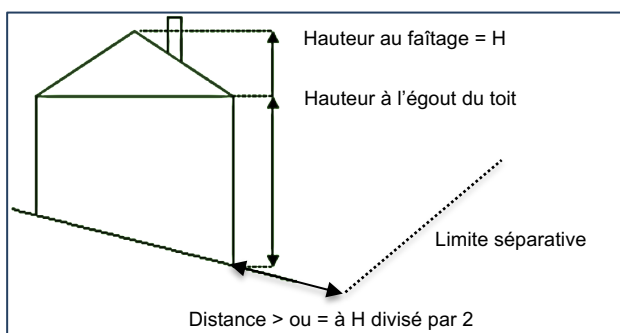
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

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.

Schéma indicatif



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.

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.

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 réglementaire 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 vérandas de moins de 40m² 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 Cas spécifiques des rénovations des habitations existantes

Les rénovations et surélévations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal. Cette obligation ne s'applique que pour les bâtiments dont la conception est assimilable à l'architecture traditionnelle vernaculaire. Pour exemple, en est notamment exclu la rénovation d'une toiture en bac acier rouge ou la rénovation d'une façade rose.

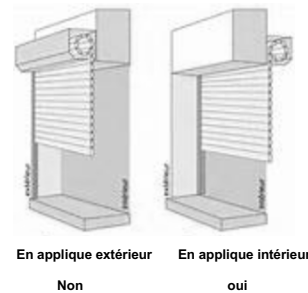
Toitures :

- Les couvertures à l'aspect galvanisé doivent être rénovés en fonction de la typologie du bâtiment conformément au règlement précisé dans les deux derniers tirets ;
- Les couvertures en chaume ou en bois devront être rénovées à l'identique ;
- Les toitures en ardoise devront être rénovées à l'identique. Un nombre minimum de **20** unités au m² est obligatoire. La pose sera obligatoirement réalisée au clou ou aux crochets teintés de couleur noire.
- Il est admis des dérogations dans le cas de la rénovation de granges agricoles dont la couverture implique plus de 200m² de surface. Dans ce cas, l'utilisation de bac acier de couleur grise ou noire est aussi autorisé.

Ouvertures :

- Les ouvertures comportant des ouvertures à la française et/ou des petits bois devront être rénovées à l'identique ;
- La modification ou le percement d'une nouvelle ouverture ne doit pas compromettre l'harmonie de la façade. L'attention est particulièrement portée sur les changements de destination ;
- Il sera admis un cintrage en partie supérieure pour le percement d'une nouvelle ouverture sur une façade disposant déjà d'un cintrage.
- Les portes de garage et d'entrée devront reprendre le dessin existant, lorsque celui-ci s'apparente à l'architecture traditionnelle ;
- Dans le cas de la pose de volets roulants, la pose sera uniquement réalisée en applique intérieur et les volets ou persiennes existants conservés. Cette obligation ne s'applique pas si la construction est contemporaine de ce type de réalisation.

Schéma indicatif



Façades :

- Le traitement des façades devra être conforme aux dispositions d'origines, sauf dans le cas de façade ne respectant pas les principes énoncés pour le traitement de celles des constructions neuves ;
- Le respect de l'ordonnancement des façades est obligatoire, de même que la restitution des enduits traditionnels ;
- Les façades en pierre de taille doivent rester apparentes et doivent être rejointoyées au mortier de chaux dans le ton de la pierre utilisée ;
- Les maçonneries de moellons doivent être enduits ;
- L'isolation par l'extérieur qui masquerait un élément de décors traditionnel telle une moulure, une sculpture, un décor d'enduit, une modénature, un encadrement en pierre ou une façade en maçonnerie de pierre est interdit.

5.5 Cas des constructions neuves à destination d'habitation

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 fonction de l'importance à traiter :

- Dans les cas d'un dénivelé inférieur à 0,80m, le traitement du dénivelé sera de type talus enherbé ;
- Dans le cas d'un dénivelé supérieur à 0,80m, le traitement du dénivelé sera de type mur maçonné, platelage bois ou gabion.

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.

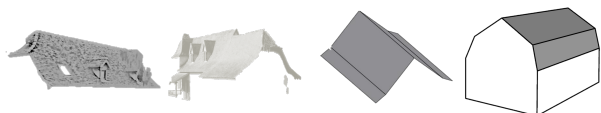
Toitures

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 40m² :

- 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. Un nombre minimum de 20 unités au m² sera exigé.

Schéma indicatif



Pente de toit > 50° - Toiture à Coyau – Toiture à la Mansart

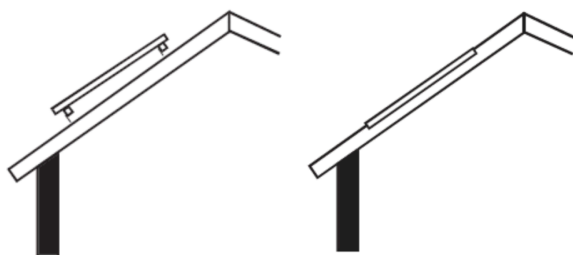
Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 40m² :

- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle ;
- Il reste admis un autre type de couverture dans le cas de la réalisation de type carport ou pergola de moins de 40m² sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Règles communes pour toutes les toitures :

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être réalisée parallèlement à la pente de toit. 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. Le cadre et la structure seront de couleur noire et la forme rectangulaire ;
- Les lucarnes sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur. Leurs dimensions devront être en harmonie avec la surface des toitures et des ouvertures ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur identique à la couverture de la toiture et seront plus hautes que larges. Ils seront encastrés dans la toiture. Il est admis la réalisation de fenêtres de toit aux proportions différentes dans le cas où existent déjà ce type de fenêtres sur le bâtiment ;
- Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon. Ils auront une largeur de 40cm, hors gouttière ;
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc.

Schéma opposable



Oui

Oui

Ouvertures

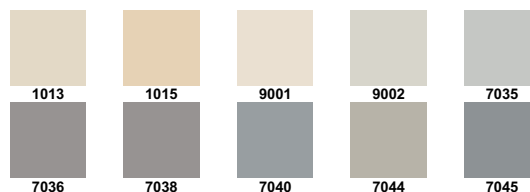
Forme :

- 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. 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, grises, d'aspect mat, grises légèrement colorées de vert, grises légèrement colorées de bleu, beiges, brunes, rouge-brunes.
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Schéma indicatif



Les codes proposés sont issus de la classification européenne RAL.

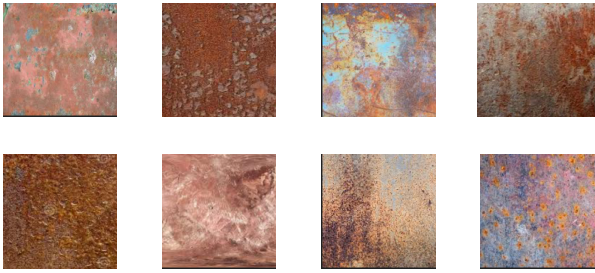
Façades

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, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites ;
- 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.

Teintes des façades d'aspect métallique :

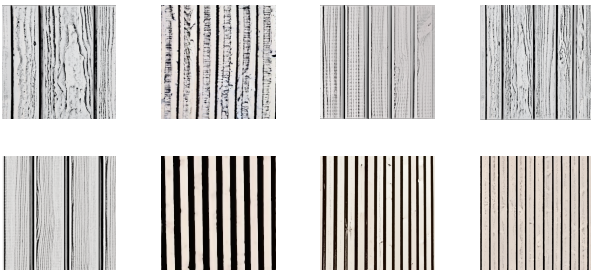
Schéma indicatif



Les teintes naturelles vieilles du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif

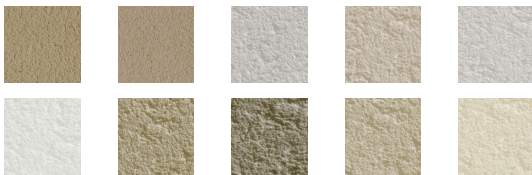


La pose verticale est conseillée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont les teintes grises, beiges, grèges, cendres reprenant les coloris des pierres locales ;
- 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 indicatif



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.

5.6 Cas des constructions à destination agricole

Toitures

Les toitures devront être de couleur ardoise, sauf dans le cas de la pose de panneaux photovoltaïque. Dans le cas de l'utilisation d'une couverture métallique, les RAL 7015, 7016, 7022 ou 7024 seront utilisés.

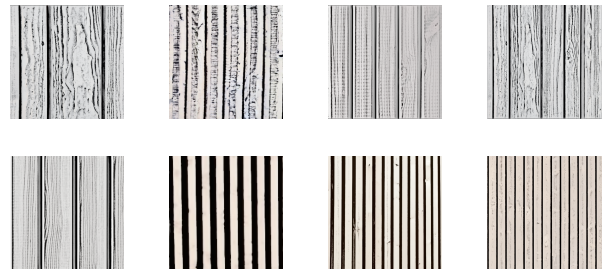
Façades

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, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites ;
- Les bardages métalliques sont autorisés sous réserve d'avoir une teinte foncée, gris-beige, gris vert ou gris-brun. Les RAL à rechercher sont les suivants : 7003, 7006, 7009, 7010, 7013, 7022, 7033, 7043, 7039 et 8019. Des teintes approchantes pourront être acceptées. Le bardage doit être posé verticalement et ne pas avoir un aspect brillant. Le bardage en bois naturel à lames verticales est à privilégier particulièrement dans les centres bourgs et dans les hameaux anciens ou aux abords.
- 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.

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 les teintes grises, beiges, grèges, cendres reprenant les coloris des pierres locales ;
- 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 indicatif



5.7 Cas des tunnels et bâches agricoles

Les bâches pour les tunnels agricoles doivent être dans les tons de brun sombre uniquement : RAL 8014, 8019, 7013. Les tunnels agricoles devront éviter les terrassements excessifs et s'implanter au plus près du terrain naturel.

5.8 Clôtures

Règle spécifique :

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont pas soumises aux points de règlement suivants. Elles devront dans la mesure du possible être le plus perméable à la faune sauvage.

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 grande circulation ou pour permettre la pose d'un portail de type coulissant ;
- 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. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la pose d'un grillage rigide avec lames d'occultation.

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 seront de couleurs vertes, grises ou noires.

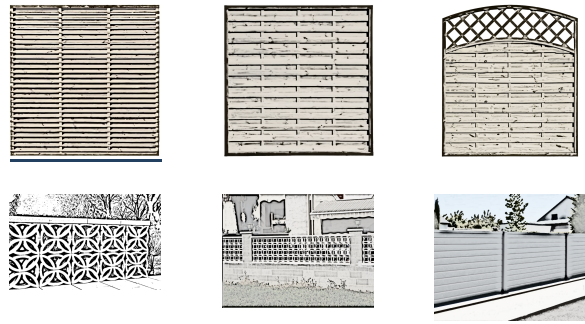
Cas de murets de pierre naturelle :

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

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.

5.9 Éléments protégés :

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

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

6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

La destruction des ripisylves est interdite.

6.2 Essences privilégiées

La plantation d'essences toxiques pour les hommes ou animaux est interdite.

6.3 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées. Elles se composeront au moins de deux des essences suivantes :

- Aubépine ;
- Bourdaine ;
- Buis ;
- Chèvrefeuille grimpant ;
- Églantier ;
- Genêt à balais ;
- Houx ;
- Ifs ;
- Noisetiers ;
- Prunellier ;
- Saule Marsault ;
- Sureau,
- Viorne Obier.

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 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.

RÈGLEMENT 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	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

Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

Ua
Ub
Uc
Ud
Up
Uh
Ue
Ums
Ut
Ux1
Ux2
Ux3
Ux4
AUa
AUb
AUc
AUd
AUh
AUe1
AUe2
AUx1
AUx2
AUx3
AUph
2AU
A
Ap

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 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.

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 PLUI.

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.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AST

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 Ast 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

Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

Ua
Ub
Uc
Ud
Up
Uh
Ue
Ums
Ut
Ux1
Ux2
Ux3
Ux4
AUa
AUb
AUc
AUd
AUh
AUe1
AUe2
AUx1
AUx2
AUx3
AUph
2AU
A
Ap
Ast

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

AST1 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.

AST2 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 PLUI.

AST3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AST4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

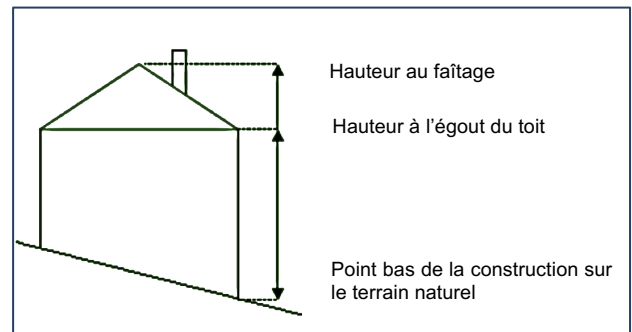
4.1 Hauteur des constructions

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.

Cas particuliers n°1

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m à l'égout du toit ou 3m 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

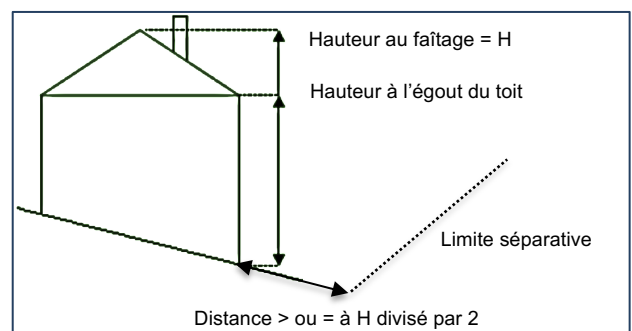
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. Pour les parcelles mitoyennes de deux constructions implantées à l'alignement, ce dernier sera obligatoire.

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.

Schéma indicatif



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.

AST5 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 réglementaire 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 40m² 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 sous réserve de leurs compatibilités avec les règles définies 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.

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 fonction de l'importance à traiter :

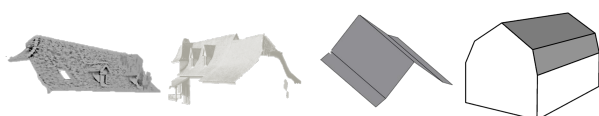
- Dans les cas d'un dénivelé inférieur à 0,80m, le traitement du dénivelé sera de type talus enherbé ;
- Dans le cas d'un dénivelé supérieur à 0,80m, le traitement du dénivelé sera de type mur maçonné, platelage bois ou gabion.

5.6 Toitures

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 40m² :

- 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. Un nombre minimum de 20 unités au m² sera exigé.

Schéma indicatif



Pente de toit > 50° - Toiture à Coyau – Toiture à la Mansart

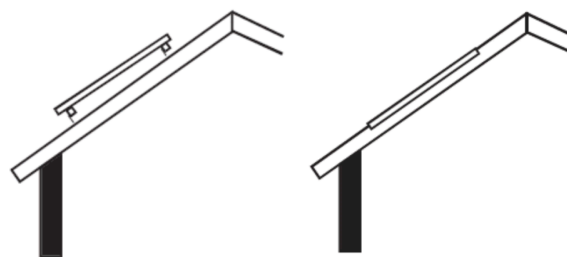
Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 40m² :

- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle ;
- Il reste admis un autre type de couverture dans le cas de la réalisation de type carport ou pergola de moins de 40m² sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Règles communes pour toutes les toitures :

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être réalisée parallèlement à la pente de toit. 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. Le cadre et la structure seront de couleur noire et la forme rectangulaire ;
- Les lucarnes sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur. Leurs dimensions devront être en harmonie avec la surface des toitures et des ouvertures ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur identique à la couverture de la toiture et seront plus hautes que larges. Ils seront encastrés dans la toiture. Il est admis la réalisation de fenêtres de toit aux proportions différentes dans le cas où existent déjà ce type de fenêtres sur le bâtiment ;
- Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon. Ils auront une largeur de 40cm, hors gouttière ;
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc.

Schéma opposable



Oui

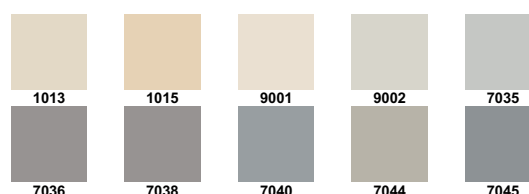
Oui

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. 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.
- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, grises, d'aspect mat, grises légèrement colorées de vert, grises légèrement colorées de bleu, beiges, brunes, rouge-brunes.
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Schéma indicatif



Les codes proposés sont issus de la classification européenne RAL.

5.8 Façades

Traitement :

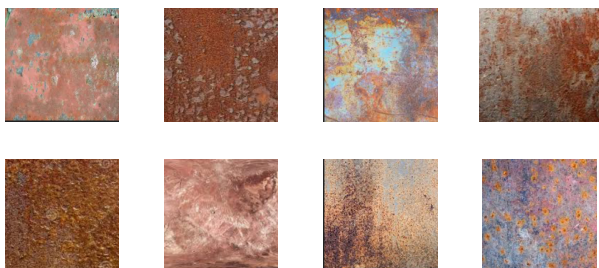
- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites ;
- 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. La pose sera verticale. 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 :

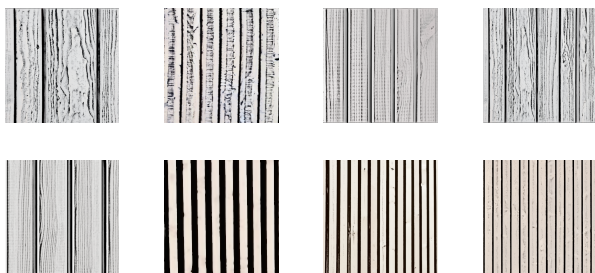
Schéma indicatif



Les teintes naturelles vieilles du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif

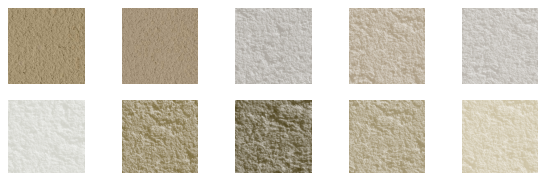


La pose verticale est conseillée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont les teintes grises, beiges, grèges, cendres reprenant les coloris des pierres locales ;
- 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 indicatif



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 garde 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 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 grande circulation ou pour permettre la pose d'un portail de type coulissant ;
- 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. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la pose d'un grillage rigide avec lames d'occultation.

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 seront de couleurs vertes, grises ou noires.

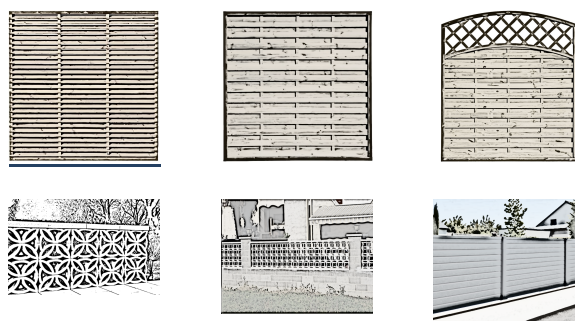
Cas de murets de pierre naturelle :

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

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.

5.10 Éléments protégés :

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

AST6 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. La surface devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs concernés.

6.2 Essences privilégiées

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. Elles se composeront au moins de deux des essences suivantes :

- Aubépine ;
- Bourdaine ;
- Buis ;
- Chèvrefeuille grimpant ;
- Églantier ;
- Genêt à balais ;
- Houx ;
- Ifs ;
- Noisetiers ;
- Prunellier ;
- Saule Marsault ;
- Sureau,
- Viorne Obier.

AST7 STATIONNEMENT

Non réglementé

EQUIPEMENT ET RESEAUX

AST8 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.

AST9 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.

Récupération des eaux pluviales :

Pour chaque construction à usage d'habitation neuve, un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 2000 litres devra être réalisé.

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. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

RÈGLEMENT 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	Autorisé
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

Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

Ua
Ub
Uc
Ud
Up
Uh
Ue
Ums
Ut
Ux1
Ux2
Ux3
Ux4
AUa
AUb
AUc
AUd
AUh
AUe1
AUe2
AUx1
AUx2
AUx3
AUph
2AU
A
Ap
Ast
N

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 ;
- 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 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 ou à l'exploitation d'un gîte rural ;
- Les Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole ;
- Les maisons de chasse.

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 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 PLUI.

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 PLUI sans dépasser 250m² de surface de plancher totale.

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 20m² par bâtiment.

Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70m² maximum.

Les annexes ne pourront pas être transformées 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.

2.6 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.

N3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

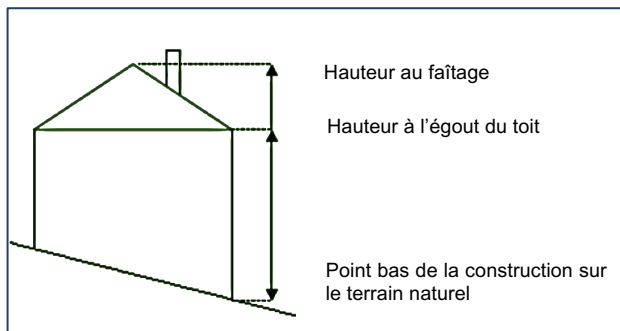
N4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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%.

Schéma indicatif



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.

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

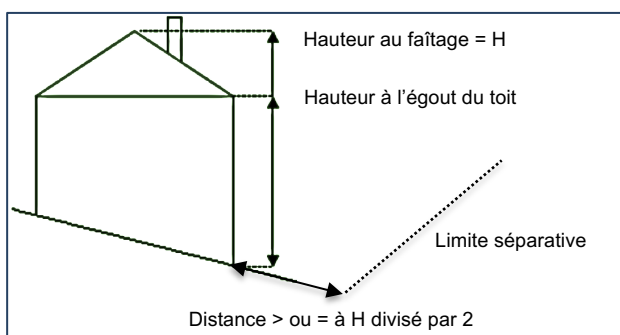
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

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.

Schéma indicatif



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.

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 réglementaire 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 vérandas de moins de 40m² 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 Cas spécifiques des rénovations

Les rénovations et surélévations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal. Cette obligation ne s'applique que pour les bâtiments dont la conception est assimilable à l'architecture traditionnelle vernaculaire. Pour exemple, en est notamment exclu la rénovation d'une toiture en bac acier rouge ou la rénovation d'une façade rose.

Toitures :

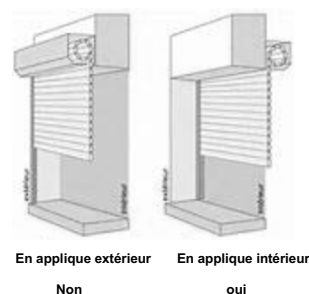
- Les couvertures à l'aspect galvanisé doivent être rénovés en fonction de la typologie du bâtiment conformément au règlement précisé dans les deux derniers tirets ;
- Les couvertures en chaume ou en bois devront être rénovées à l'identique ;
- Les toitures en ardoise devront être rénovées à l'identique. Un nombre minimum de 20 unités au m² est obligatoire. La pose sera obligatoirement réalisée au clou ou aux crochets teintés de couleur noire.
- Il est admis des dérogations dans le cas de la rénovation de granges agricoles dont la couverture implique plus de 200m² de surface. Dans ce cas, l'utilisation de bac acier de couleur grise ou noire est aussi autorisé.

Ouvertures :

- Les ouvertures comportant des ouvertures à la française et/ou des petits bois devront être rénovées à l'identique ;
- La modification ou le percement d'une nouvelle ouverture ne doit pas compromettre l'harmonie de la façade. L'attention est particulièrement portée sur les changements de destination ;
- Il sera admis un cintrage en partie supérieure pour le percement d'une nouvelle ouverture sur une façade disposant déjà d'un cintrage.
- Les portes de garage et d'entrée devront reprendre le dessin existant, lorsque celui-ci s'apparente à l'architecture traditionnelle ;
- Dans le cas de la pose de volets roulants, la pose sera uniquement réalisée en applique

intérieur et les volets ou persiennes existants conservés. Cette obligation ne s'applique pas si la construction est contemporaine de ce type de réalisation.

Schéma indicatif



Façades :

- Le traitement des façades devra être conforme aux dispositions d'origines, sauf dans le cas de façade ne respectant pas les principes énoncés pour le traitement de celles des constructions neuves ;
- Le respect de l'ordonnancement des façades est obligatoire, de même que la restitution des enduits traditionnels ;
- Les façades en pierre de taille doivent rester apparentes et doivent être rejointoyées au mortier de chaux dans le ton de la pierre utilisée ;
- Les maçonneries de moellons doivent être enduits ;
- L'isolation par l'extérieur qui masquerait un élément de décors traditionnel telle une moulure, une sculpture, un décor d'enduit, une modénature, un encadrement en pierre ou une façade en maçonnerie de pierre est interdit.

5.5 Cas des constructions neuves à destination d'habitation

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 fonction de l'importance à traiter :

- Dans les cas d'un dénivelé inférieur à 0,80m, le traitement du dénivelé sera de type talus enherbé ;
- Dans le cas d'un dénivelé supérieur à 0,80m, le traitement du dénivelé sera de type mur maçonné, platelage bois ou gabion.

Volumétrie

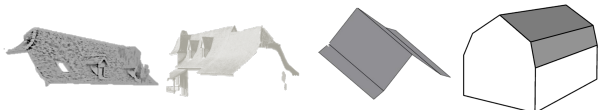
Le volume de la maison d'habitation doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel peuvent se combiner plusieurs corps de bâtiment. Des volumétries différentes peuvent être autorisées pour respecter un alignement imposé.

Toitures

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 40m² :

- 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. Un nombre minimum de 20 unités au m² sera exigé.

Schéma indicatif



Pente de toit > 50° - Toiture à Coyau – Toiture à la Mansart

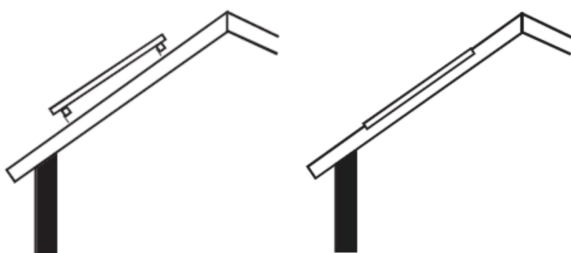
Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 40m² :

- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle ;
- Il reste admis un autre type de couverture dans le cas de la réalisation de type carport ou pergola de moins de 40m² sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Règles communes pour toutes les toitures :

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être réalisée parallèlement à la pente de toit. 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. Le cadre et la structure seront de couleur noire et la forme rectangulaire ;
- Les lucarnes sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur. Leurs dimensions devront être en harmonie avec la surface des toitures et des ouvertures ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur identique à la couverture de la toiture et seront plus hautes que larges. Ils seront encastrés dans la toiture ;
- Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon. Ils auront une largeur de 40cm, hors gouttière ;
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc.

Schéma opposable



Ouvertures

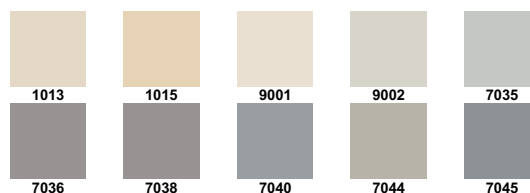
Forme :

- 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. 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, grises, d'aspect mat, grises légèrement colorées de vert, grises légèrement colorées de bleu, beiges, brunes, rouge-brunes.
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Schéma indicatif



Les codes proposés sont issus de la classification européenne RAL.

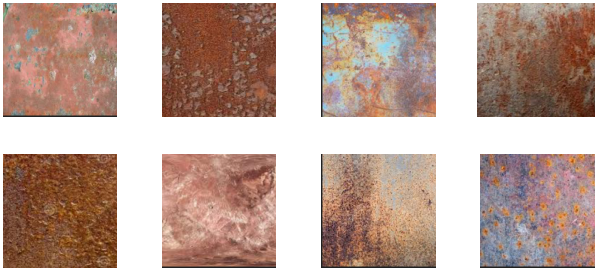
Façades

Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur identique à la couverture de la toiture et seront plus hautes que larges. Ils seront encastrés dans la toiture ;
- 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.

Teintes des façades d'aspect métallique :

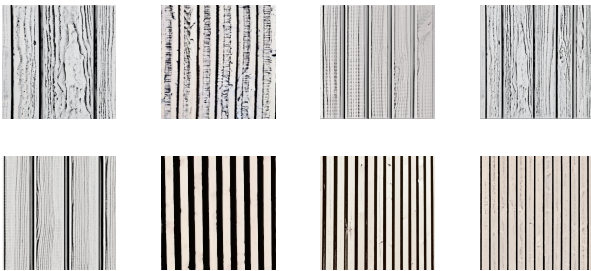
Schéma indicatif



Les teintes naturelles vieilles 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 les teintes grises, beiges, grèges, cendres reprenant les coloris des pierres locales ;
- 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 indicatif



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.

5.6 Cas des constructions à destination agricole

Toitures

Les toitures devront être de couleur ardoise, sauf dans le cas de la pose de panneaux photovoltaïque. Dans le cas de l'utilisation d'une couverture métallique, les RAL 7015, 7016, 7022 ou 7024 seront utilisés.

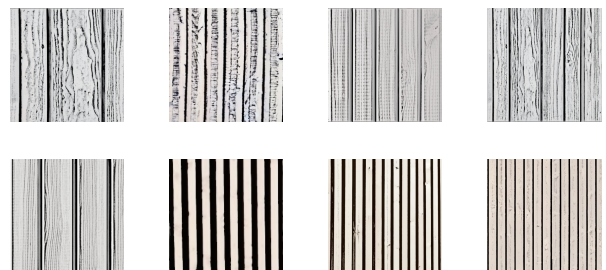
Façades

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 bardages métalliques sont autorisés sous réserve d'avoir une teinte foncée, gris-beige, gris vert ou gris-brun. Les RAL à rechercher sont les suivants : 7003, 7006, 7009, 7010, 7013, 7022, 7033, 7043, 7039 et 8019. Des teintes approchantes pourront être acceptées. Le bardage doit être posé verticalement et ne pas avoir un aspect brillant. Le bardage en bois naturel à lames verticales est à privilégier particulièrement dans les centres bourgs et dans les hameaux anciens ou aux abords.
- 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.

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 les teintes grises, beiges, grèges, cendres reprenant les coloris des pierres locales ;
- 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 indicatif



5.7 Cas des tunnels et bâches agricoles

Les bâches pour les tunnels agricoles doivent être dans les tons de brun sombre uniquement : RAL 8014, 8019, 7013. Les tunnels agricoles seront implantés au plus près du terrain naturel sans terrassement excessif.

5.8 Clôtures

Règle spécifique :

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont pas soumises aux points de règlement suivants. Elles devront dans la mesure du possible être le plus perméable à la faune sauvage.

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 grande circulation ou pour permettre la pose d'un portail de type coulissant ;
- 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. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la pose d'un grillage rigide avec lames d'occultation.

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 seront de couleurs vertes, grises ou noires.

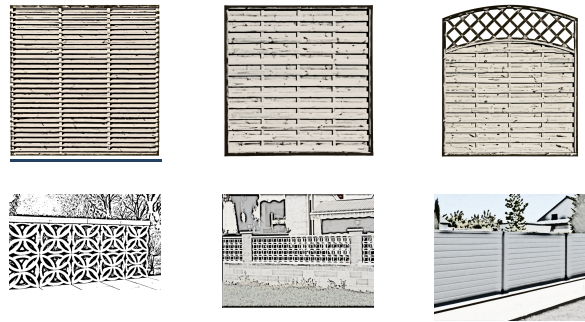
Cas de murets de pierre naturelle :

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

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.

5.9 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseil 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

La destruction des ripisylves est interdite.

6.2 Essences privilégiées

La plantation d'essences toxiques pour les hommes ou animaux est interdite.

6.3 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées. Elles se composeront au moins de deux des essences suivantes :

- Aubépine ;
- Bourdaine ;
- Buis ;
- Chèvrefeuille grimpant ;
- Églantier ;
- Genêt à balais ;
- Houx ;
- Ifs ;
- Noisetiers ;
- Prunellier ;
- Saule Marsault ;
- Sureau,
- Viorne Obier.

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 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.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NP

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 secteur Np correspond à une zone naturelle protégée en raison de sa qualité environnementale.

Le règlement vise ici à :

- Protéger l'espace naturel et les corridors écologiques
- 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	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

Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

Ua
Ub
Uc
Ud
Up
Uh
Ue
Ums
Ut
Ux1
Ux2
Ux3
Ux4
AUa
AUb
AUc
AUd
AUh
AUe1
AUe2
AUx1
AUx2
AUx3
AUph
2AU
A
Ap
Ast
N
Np

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

NP1 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.

NP2 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 PLUI.

NP3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé

EQUIPEMENT ET RESEAUX

NP4 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.

NP5 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 2 500m² :

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.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NC

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 secteur Nc correspond à la zone naturelle exploitée sous forme de carrière.

Le règlement vise ici à permettre les constructions et installations nécessaires à cet établissement.

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	Soumis à limitation d'usage
Entrepôt	Interdit
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

Ua
Ub
Uc
Ud
Up
Uh
Ue
Ums
Ut
Ux1
Ux2
Ux3
Ux4
AUa
AUb
AUc
AUd
AUh
AUe1
AUe2
AUx1
AUx2
AUx3
AUph
2AU
A
Ap
Ast
N
Np
Nc

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

Nc1 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 pour les sous destination « entrepôt, bureau et centre de congrès et d'exposition »

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire pour la sous destination « industrie » soumise à limitation d'usage listée à l'article Nc2.

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.

Nc2 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'autres activités du secteur secondaire et tertiaire

La construction n'est autorisée que pour les besoins de l'exploitation de la carrière.

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 PLUI.

Nc3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Nc4 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.

Nc5 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.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NE

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 secteur Ne correspond à la zone d'enseignement de l'École d'Application des métiers des Travaux Publics.

Le règlement vise ici à permettre les constructions et installations nécessaires à cet établissement.

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

Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

Ua
Ub
Uc
Ud
Up
Uh
Ue
Ums
Ut
Ux1
Ux2
Ux3
Ux4
AUa
AUb
AUc
AUd
AUh
AUe1
AUe2
AUx1
AUx2
AUx3
AUph
2AU
A
Ap
Ast
N
Np
Nc
Ne

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

NE1 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. Pour rappel, sont assimilés à cette catégorie les constructions et installations nécessaires à l'activité d'enseignement des travaux 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.

NE2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 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 PLUI.

NE3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé

EQUIPEMENT ET RESEAUX

NE4 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.

NE5 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.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NER

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 secteur Ner correspond à la zone sur laquelle la production d'énergie renouvelable à partir d'éoliennes est autorisée.

Le règlement vise ici à permettre les constructions et installations nécessaires à cette activité.

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	Soumis à limitation d'usage
Entrepôt	Interdit
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

Ua
Ub
Uc
Ud
Up
Uh
Ue
Ums
Ut
Ux1
Ux2
Ux3
Ux4
AUa
AUb
AUc
AUd
AUh
AUe1
AUe2
AUx1
AUx2
AUx3
AUph
2AU
A
Ap
Ast
N
Np
Nc
Ne
Ner

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

NER-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 ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour les sous destination « entrepôt, bureau et centre de congrès et d'exposition »

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions à usage d'autres activités du secteur secondaire et tertiaire pour la sous destination « industrie » soumise à limitation d'usage listée à l'article Ner-2.

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.

NER-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 d'autres activités du secteur secondaire et tertiaire

Seules les constructions nécessaires à l'exploitation de l'énergie par des éoliennes sont autorisées.

2.1 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 PLUI.

NER-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

NER-4 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé.

NER1-5 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.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL

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 secteur NI correspond aux espaces naturels à vocation ludique qui regroupent actuellement un stand de tir, des écuries et une maison de la chasse.

Le règlement vise ici à permettre la poursuite de ces activités.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Soumis à limitation d'usage
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	Soumis à limitation d'usage
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

Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

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

NL1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière à l'exception des activités agricoles en lien avec les activités de loisirs ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service pour les sous destinations « artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros et cinéma » ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions à usage de commerce et activités de service soumises à limitation d'usage listée à l'article NI2 ;
- Les constructions à usage d'exploitation agricole en lien avec les activités de loisirs.

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.

NL2 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 constructions nécessaires à l'activité du stand de tir, de la maison de la chasse et des écuries sont autorisées.

Cas des constructions à usage d'exploitation agricole en lien avec les activités de loisirs

Seules les constructions nécessaires au fonctionnement des activités équestres sont autorisées.

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 PLUI.

2.4 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.

NL3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

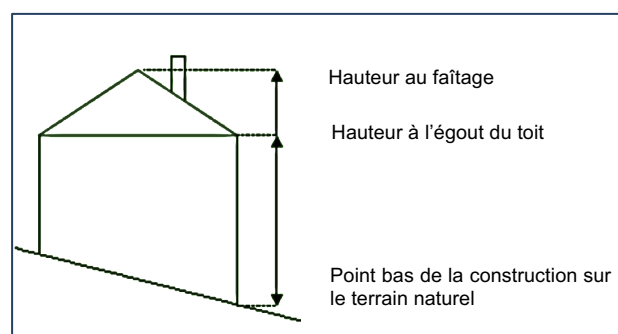
NL4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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 7 mètres.

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

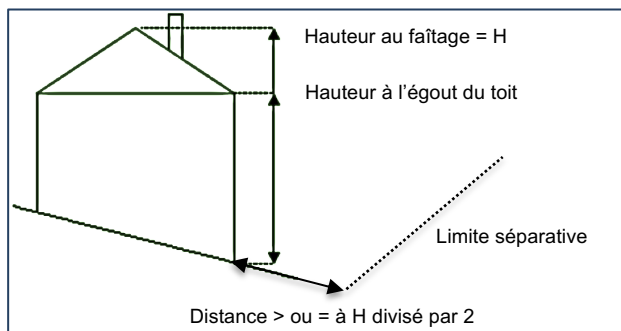
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

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.

Schéma indicatif



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

Non réglementé

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

5.4 Façades

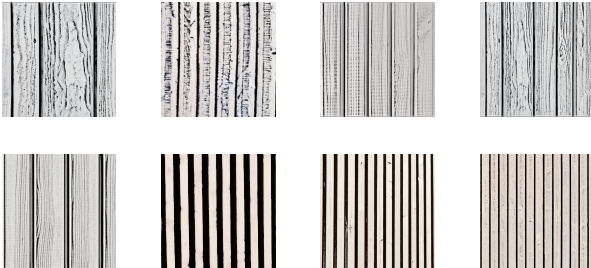
Traitement :

- 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, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites ;
- 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 ;
- Les bardages d'aspect métallique sont autorisés sous réserve d'être de teinte gris foncé, de RAL 7016 ou plus foncé.

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement de la construction principale ;
- Les grillages seront de couleurs vertes, grises ou noires.

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 les teintes grises, beiges, grèges, cendres reprenant les coloris des pierres locales ;
- 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 indicatif



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 grande circulation ou pour permettre la pose d'un portail de type coulissant ;

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. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la pose d'un grillage rigide avec lames d'occultation.

Règle d'aspect :

Cas de murets de pierre naturelle :

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

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.

NL6 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. Elles se composeront au moins de deux des essences suivantes :

- Aubépine ;
- Bourdaine ;
- Buis ;
- Chèvrefeuille grimpant ;
- Églantier ;
- Genêt à balais ;
- Houx ;
- Ifs ;
- Noisetiers ;
- Prunellier ;
- Saule Marsault ;
- Sureau,
- Viorne Obier.

NL7 STATIONNEMENT

Non réglementé

EQUIPEMENT ET RESEAUX

NL8 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.

NL9 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.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NT

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 secteur Nt correspond aux espaces naturels à vocation touristique où est organisé un hébergement.

Le règlement vise ici à permettre la poursuite de ces activités.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Habitation	
Logement	Interdit
Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Autorisé
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
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

Ua
Ub
Uc
Ud
Up
Uh
Ue
Ums
Ut
Ux1
Ux2
Ux3
Ux4
AUa
AUb
AUc
AUd
AUh
AUe1
AUe2
AUx1
AUx2
AUx3
AUph
2AU
A
Ap
Ast
N
Np
Nc
Ne
Ner
NI
Nt

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

NT1 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 pour la sous destination « logement » ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service pour les sous destinations « artisanat et commerce de détail, commerce de gros et cinéma » ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation pour la sous destination « hébergement » ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de services pour les sous destinations « restauration, activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle et hébergement touristique et hôtelier » ;
- 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 entendre notamment :

- La maison d'habitation lorsqu'elle est nécessaire à l'activité touristique ;
- Les constructions annexes tels piscines, tennis, boulodrome ou encore sanitaires, locaux techniques...

NT2 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 PLUI.

2.3 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.

NT3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

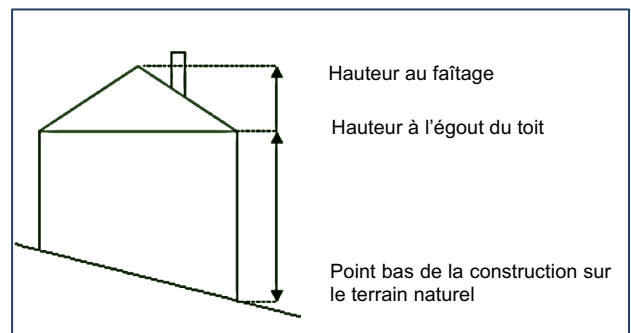
NT4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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 7 mètres.

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

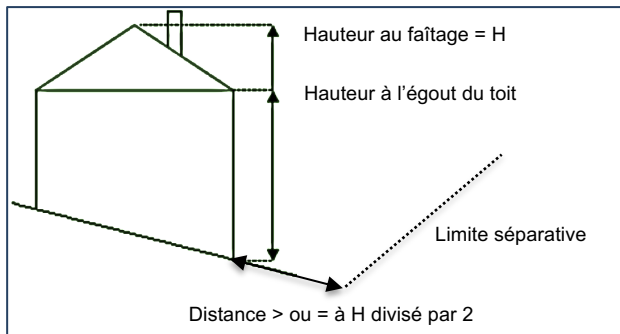
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

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.

Schéma indicatif



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.

Nt5 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 réglementaire 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 équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

Les constructions de types yourtes ou cabanes dans les arbres sont exemptés des règles ci-dessous.

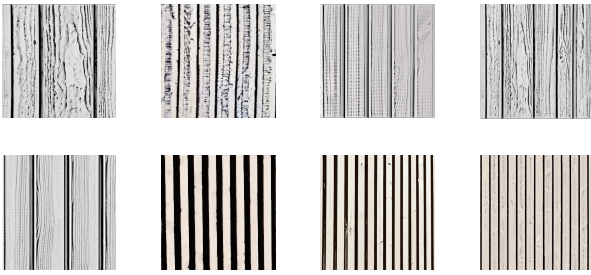
5.4 Façades

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, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites ; Cette mesure ne s'applique pas dans le cas de la réalisation d'hébergement légers de types yourtes ou cabanes dans les arbres.
- 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.
- Les bardages d'aspect métallique sont autorisés sous réserve d'être de teinte gris foncé, de RAL 7016 ou plus foncé.

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 les teintes grises, beiges, grèges, cendres reprenant les coloris des pierres locales ;
- 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 indicatif



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 grande circulation ou pour permettre la pose d'un portail de type coulissant ;

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. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la pose d'un grillage rigide avec lames d'occultation.

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement de la construction principale ;
- Les murets en pierre seront conservés ou renouvelés à l'identique.

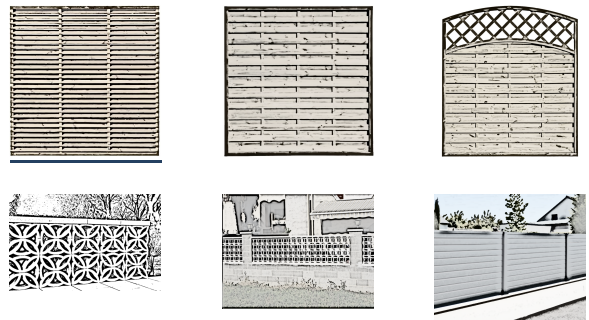
Cas de murets de pierre naturelle :

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

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.

NT6 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 privilégiées

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. Elles se composeront au moins de deux des essences suivantes :

- Aubépine ;
- Bourdaine ;
- Buis ;
- Chèvrefeuille grimpant ;
- Églantier ;
- Genêt à balais ;
- Houx ;
- Ifs ;
- Noisetiers ;
- Prunellier ;
- Saule Marsault ;
- Sureau,
- Viorne Obier.

N7 STATIONNEMENT

Non réglementé

Nt8 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.

Nt9 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.

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 maîtrise 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 la 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 inférieures 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 inférieures 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 légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité 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.

Barreudage : Ensemble de matériaux de ferronnerie.

