

COMMUNE D'AUBIE ET ESPESSAS

REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

SOMMAIRE

TITRE I	2
DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II	5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
CHAPITRE I : ZONE UA	5
CHAPITRE II : ZONE UB	15
CHAPITRE III : ZONE UC.....	25
TITRE III	33
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	33
CHAPITRE V : ZONE 1AU	33
CHAPITRE VI : ZONE 2AU	48
TITRE IV	50
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	50
CHAPITRE VII : ZONE A.....	50
TITRE V	56
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	56
CHAPITRE VIII : ZONE N	56

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de AUBIE-ET-ESPESSAS.

ARTICLE II – PORTEE RELATIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 – Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2 – R.111-3 – R.111-4 – R.111-3.2 – R.111-14 – R.111-14.2 – R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.

2 – Les articles L.111-10 et L.421-5 restent applicables nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme.

3 – Les dispositions prévues aux titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions du code de l'urbanisme ou de législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'utilisation des Sols et concernant notamment les Servitudes d'Utilité Publique annexées au présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines (U) en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N). Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1 – Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont des zones à caractères urbains. Il s'agit de 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.

- Chapitre I : dispositions applicables à la zone UA
- Chapitre II : dispositions applicables à la zone UB.
- Chapitre III : dispositions applicables à la zone UC.

2 – Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont dites zones AU. Elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, urbanisation qui peut être immédiate.

- Chapitre V: Les dispositions applicables à la zone 1AU comportent les secteurs 1AUa , 1Aub, 1AUc, qui représentent des configurations différentes de tissus urbains, définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

- Chapitre VI : dispositions applicables à la zone 2AU, zone d'urbanisation différée.

3 – Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont dites zones A. Elles ont vocation à accueillir les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- Chapitre VII : dispositions applicables à la zone A.

4 – Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont dites zones N. Elles comprennent les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment au point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces dit naturels. Elles comprennent aussi les parcelles bâties isolées, dont les bâtiments ont un usage non agricole.

- Chapitre VIII : dispositions applicables à la zone N.

Le document graphique principal, en outre, fait apparaître :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics, recensés dans le document n°5 du présent P.L.U. et auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123-9 et R.123-32 du Code de l'Urbanisme.
- les secteurs de carrières souterraines abandonnées, identifiées comme facteur d'existence de risques naturels, justifiant l'interdiction des constructions et installations de toute nature, conformément à l'article R 123-11b) du Code de l'Urbanisme.
- Les sites archéologiques sensibles, conformément à l'article R 111-3-2 et à l'article 9 du Porter à connaissance de l'Etat.

ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règlements de zones font l'objet d'un avis motivé du Maire. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Dans les zones d'intérêt archéologique, la présence à peu près certaine de vestiges provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional d'Archéologie au moment où les chantiers de constructions sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux, etc...), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Aquitaine, *Service Régional d'Archéologie* 54 rue Magendie – 33074 BORDEAUX CEDEX - Tél. 05 56 95 02 02 (24) dès que des plans de construction sont arrêtés.

Cette procédure permet en effet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur de l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toutes mesure permettant de concilier des impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : ZONE UA

CARACTERES DE LA ZONE

La zone UA correspond aux centres anciens d'Aubie et de Espessas où les constructions sont édifiées en ordre continu ou semi-continu et dont il convient de préserver l'ordonnancement et le caractère architectural.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- les installations et travaux divers sont soumis à la déclaration prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont interdits que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les lotissements à usage d'activité et industriel
- les constructions à usage d'habitat léger et de loisir,
- les constructions à usage industriel,
- les dépôts de véhicules,
- le stationnement pendant plus de trois mois sur un même terrain de 1 à 5 caravanes,
- les terrains de camping et caravanning,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à des impératifs techniques.
- les carrières et les gravières.

Toute construction est interdite au niveau des carrières souterraines abandonnées repérées dans le plan de zonage.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage sont admises, à conditions qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire de la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu pour l'application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité pour la défense contre l'incendie (ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche inférieur à 3.50 m de hauteur, et largeur minimum 3.50 m).

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adaptée au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6 mètres.

ARTICLE UA4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de part sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la législation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (*Cf. Annexes Sanitaires pièce n°7*).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve).
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

En tout état de cause tout lotissement ou groupement d'habitations > 5 lots devra faire l'objet de l'exécution d'une étude hydrogéologique préalable à seule fin d'autoriser le principe de l'assainissement individuel transitoire.

Pour tout lotissement ou groupes d'habitation il doit être prévu un réseau d'assainissement en attente, à raccorder au réseau collectif dès réalisation de celui-ci.

b) Eaux pluviales.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) devront être souterrains.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitation,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

Eventuellement les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Pour tout lotissement ou groupes d'habitations de plus de 20 foyers il est conseillé d'installer un réseau communautaire de distribution de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence, ou, tout du moins, de réaliser la partie génie civil de ce réseau. Cette disposition est obligatoire lorsque le niveau de réception des signaux hertziens s'avère défectueux ou insuffisant à l'emplacement de tout lotissement ou groupe d'habitations.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières pour des motifs d'urbanisme, mais il faut que les prescriptions sanitaires figurant dans les annexes sanitaires (pièce n°7) demeurent applicables.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit être édifiée en prenant comme alignement :

- soit l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer,
- soit le nu des façades existantes,

Dans le cas de voies privées, la limite effective se substitue à l'alignement.

Toutefois et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation en recul de 5 mètres peut être admise afin de favoriser le stationnement dans l'espace privé :

- Si la continuité du bâti est assurée par un mur existant ou à créer, ou par un élément d'architecture (arcades, porches...),
- Si les constructions voisines sont déjà implantées en recul, et notamment dans le cas de « dents creuses », la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension, de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.

En cas de mitoyenneté et en l'absence d'un espace de stationnement (garage, porche...), un recul obligatoire de 5 mètres est à envisager pour permettre le stationnement sur l'espace privé afin de libérer l'espace public.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en contiguïté avec une seule limite séparative (dans ce cas le côté non contiguë devra être distant d'au moins 3 mètres de la limite séparative).
- soit en contiguïté sur les 2 limites séparatives.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de l'unité foncière.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

CONDITIONS DE MESURE :

La hauteur absolue est calculée à l'égout des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

HAUTEUR ABSOLUE.

La hauteur absolue ne peut excéder 6 m (soit R+ 1) et 7,50 mètres au faîtage, toutefois cette hauteur peut être dépassée pour les équipements d'infrastructure des ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Cette hauteur peut être dépassée dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

ARTICLE UA11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

MATERIAUX DES PAROIS EXTERIEURES AUTORISEES

a) Matériaux porteurs :

- Pierre apparente, parpaing de brique / ciment, béton, bois, fer.

b) Matériaux de revêtement :

- les enduits monocouche et enduits à la chaux – lambris de bois – matériaux divers en plaque à l'exclusion des panneaux de fibrociment et d'aggloméré de bois.

Pour une même construction, le nombre de matériaux apparents utilisés sera limité à deux.

Les imitations de matériaux ne sont pas autorisées.

ASPECT DES MATERIAUX UTILISES

Béton : il sera brut de décoffrage ou peint dans la mesure où sont utilisés des tons sable ou ocre.

Pierre apparente : naturelle

Bois : pourront recevoir une protection non opaque de type vernis ou être teintées au Bondex ou similaire.

Ils pourront être peints dans les tons suivants : bleu marine, ocre rouge, marron foncé, vert foncé, gris clair ou blanc.

Pour une même construction le nombre des couleurs est limité à deux :

- soit complémentaire
- soit dans la même teinte.

Enduits : ils pourront être laissés bruts s'ils sont beige clair (enduit à la chaux, ciment blanc sable clair) s'ils sont peints ils le seront dans les tons indiqués pour le béton.

Les murs en pierre de moellons seront revêtus d'un enduit à la chaux.

Métal : les ouvrages métalliques pourront être laissés dans le ton naturel, soit peints ou laqués dans les couleurs autorisées pour le bois.

PVC : mêmes couleurs que celles utilisées pour le bois.

TOITURES : MATERIAUX – ASPECT

Les toitures seront de tuiles canal ou similaire de teinte claire : le rouge vif et le noir ne sont pas autorisés.

La pente des toitures n'excèdera pas 35 % .

Toutefois, en vue de l'utilisation de l'énergie solaire, des pentes plus importantes pourront être admises.

Dans certains cas, l'ardoise sera autorisée à des fins d'harmonisation avec des bâtiments existants couverts avec ce matériau.

OUVRAGES DIVERS

Sont autorisés :

- les éléments préfabriqués de béton inscrits dans une structure porteuse. Leur aspect devra correspondre aux caractéristiques préconisées en B.
- les dalles de mignonnettes – cailloux lavés
- les protections métalliques de formes simples et traditionnelles.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans les conditions suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation collective :

Une place de stationnement par logement

- pour les constructions à usage d'habitations individuelles :

Une place de stationnement par logement doit être aménagées sur la propriété

- pour les constructions à usage de bureaux :

Une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre

- pour les établissements industriels :

Une place de stationnement par 60 m² de la surface hors œuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

- pour les établissements commerciaux :

Surface affectée au parking au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre du bâtiment ; au-delà de 250 m² de surface de vente, une étude particulière devra être produite.

- hôtels et restaurants :

Une place par chambre

Une place par 10 m² de salle de restaurant

- Bâtiments publics, salles de spectacles et de réunions :
à déterminer selon la capacité d'accueil.

Ces règles générales ne s'appliquent qu'à partir d'une certaine importance :

- bureaux de plus de 60 m²

- commerces de plus de 100 m²
- hôtels de plus de 8 chambres
- restaurant de plus de 30 m² de plancher public.

Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur la parcelle considérée, il pourra être exigé du constructeur soit, en compensation, de réaliser ou de participer à la réalisation d'emplacements.

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

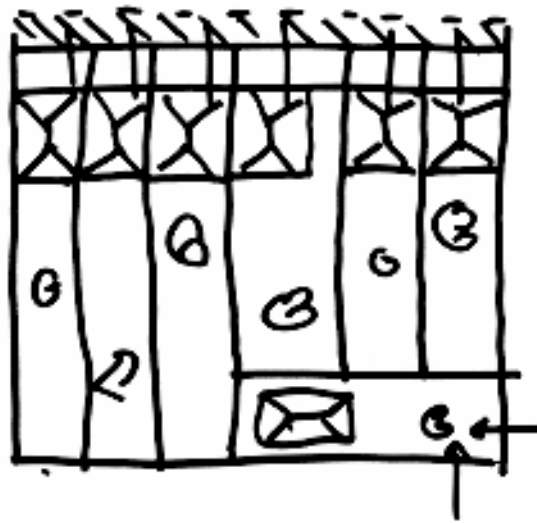
Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 25 m² doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre à haute tige pour 4 emplacements.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol en zone UA.

Zones UA : exemple n°1



Mitoyenneté et Semi-mitoyenneté

Retrait 5 mètres à l'alignement sur rue

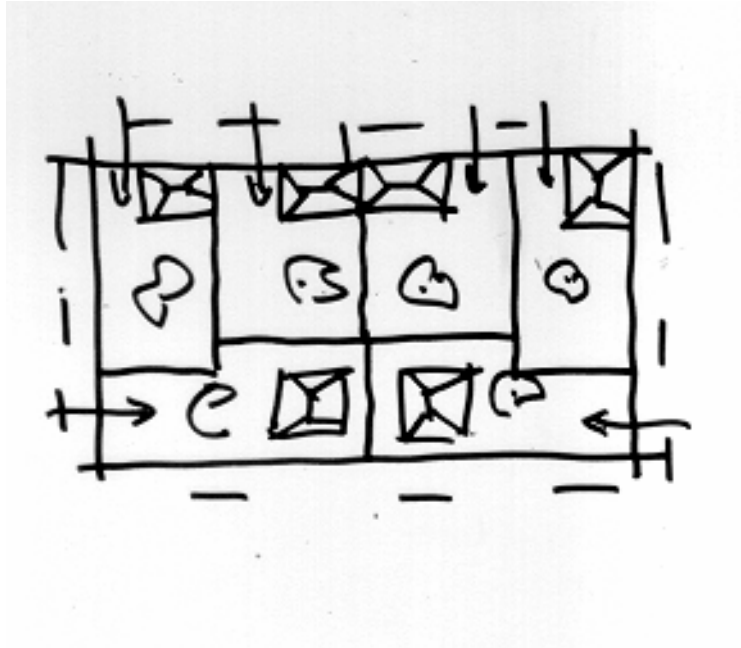
Retrait 3 mètres par rapport aux limites séparatives

Plain pied / R+1

COS non fixé

Emprise au sol : 50% maximum

Zones UA : exemple n°2



Semi-mitoyenneté et pavillonnaire

Alignement sur rue

Retrait 3 mètres par rapport aux limites séparatives

Plain pied / R+1

COS non fixé

Emprise au sol : 50% maximum

CHAPITRE II : ZONE UB

CARACTERES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitat de densité moyenne.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

Sont soumis à déclaration :

- l'édification des clôtures
- les installations et travaux divers (Art. R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
- Les défrichements dans les espaces non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Les types d'occupation suivants sont interdits :

- les installations classées ne satisfaisant pas aux conditions énoncées à l'article UB2.
- les terrains de camping, de stationnement de caravanes et le stationnement des caravanes isolées.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les entrepôts commerciaux
- les constructions à usage industriel
- les dépôts de ferrailles et vieux véhicules
- les affouillements et exhaussement du sol, non liés à des impératifs techniques

Toute construction est interdite au niveau des carrières souterraines abandonnées repérées dans le plan de zonage.

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage sont autorisées, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu pour l'application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité pour la défense contre l'incendie (ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche inférieur à 3.50 m de hauteur, et largeur minimum 3.50 m).

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adaptée au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

VOIRIE

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINI. DE CHAUSSEE	LARGEUR MINI PLATEFORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	5 mètres	8 mètres
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique.	3,5 mètres	6 mètres

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...) de faire aisément demi-tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de la route est obligatoire.

L'ouverture d'une voie privée carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

Dans les tous cas, les accès de voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagées de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe à 3 mètres en retrait de la chaussée.

ARTICLE UB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

b) eaux usées.

Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques techniques.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la législation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (*Cf. Annexes Sanitaires pièce n°7*).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve).
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

En tout état de cause tout lotissement ou groupement d'habitations > 5 lots devra faire l'objet de l'exécution d'une étude hydrogéologique préalable à seule fin d'autoriser le principe de l'assainissement individuel transitoire.

Pour tout lotissement ou groupes d'habitation il doit être prévu un réseau d'assainissement en attente, à raccorder au réseau collectif dès réalisation de celui-ci.

b) Eaux pluviales.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE, TELEPHONE, RADIODIFFUSION SONORE ET VISUELLE.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radio-diffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente.

La réalisation d'un réseau communautaire de radiodiffusion sonore et visuelle sera prévue conformément au décret 77.1098 du 22 septembre 1977, tout du moins pour la partie génie civil.

ARTICLE UB5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières pour des motifs d'urbanisme, mais il faut que les prescriptions sanitaires figurant dans les annexes sanitaires (pièce n°7) demeurent applicables.

De plus, en l'absence d'assainissement collectif la superficie minimale requise pour la construction d'une habitation nouvelle est de 800 m².

Cette disposition ne s'applique pas aux postes de transformation et de distribution d'énergie.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être implantées :

- soit à l'alignement (quand elles jouxtent des constructions déjà implantées de cette manière)
- soit en recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales et 5 mètres par rapport à l'axe des voies communales.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en contiguïté avec une seule limite séparative (dans ce cas le côté non contiguë devra être distant d'au moins 3 mètres de la limite séparative).
- soit en contiguïté sur les 2 limites séparatives.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une à l'autre soit au moins égale à la hauteur de la plus élevée d'entre elles. La distance est réduite de moitié pour les constructions en vis à vis qui ne comportent pas de pièces habitables (ateliers et bureaux sont assimilés aux pièces habitables). En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 30% de l'unité foncière.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

CONDITIONS DE MESURE

La hauteur absolue est calculée à l'égout des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 7,50 mètres au faîtage (soit R+ 1).

Cette hauteur peut être dépassée dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR

MATERIAUX DES PAROIS EXTERIEURES AUTORISEES

a) Matériaux porteurs :

- Pierre apparente, parpaing de brique / ciment, béton, bois, fer.

b) Matériaux de revêtement :

- les enduits monocouche et enduits à la chaux – lambris de bois – matériaux divers en plaque à l'exclusion des panneaux de fibrociment et d'aggloméré de bois.
- les murs en pierre de moellons seront revêtus d'un enduit à la chaux.

Pour une même construction, le nombre de matériaux apparents utilisés sera limité à deux.

Les imitations de matériaux ne sont pas autorisées.

ASPECT DES MATERIAUX UTILISES

Béton : il sera brut de décoffrage ou peint dans la mesure où sont utilisés des tons sable ou ocre.

Pierre apparente : naturelle

Bois : pourront recevoir une protection non opaque de type vernis ou être teintées au Bondex ou similaire.

Ils pourront être peints dans les tons suivants : bleu marine, ocre rouge, marron foncé, vert foncé, gris clair ou blanc.

Pour une même construction le nombre des couleurs est limité à deux :

- soit complémentaire
- soit dans la même teinte.

Enduits : ils pourront être laissés bruts s'ils sont beige clair (enduit à la chaux, ciment blanc sable clair) s'ils sont peints ils le seront dans les tons indiqués pour le béton.

Les murs en pierre de moellons seront revêtus d'un enduit à la chaux.

Métal : les ouvrages métalliques pourront être laissés dans le ton naturel, soit peints ou laqués dans les couleurs autorisées pour le bois.

PVC : mêmes couleurs que celles utilisées pour le bois.

TOITURES : MATERIAUX – ASPECT

Les toitures seront de tuiles canal ou similaire de teinte claire : le rouge vif et le noir ne sont pas autorisés.

La pente des toitures n'excèdera pas 35 % .

Toutefois, en vue de l'utilisation de l'énergie solaire, des pentes plus importantes pourront être admises.

Dans certains cas, l'ardoise sera autorisée à des fins d'harmonisation avec des bâtiments existants couverts avec ce matériau.

OUVRAGES DIVERS

Sont autorisés :

- les éléments préfabriqués de béton inscrits dans une structure porteuse. Leur aspect devra correspondre aux caractéristiques préconisées en B.
- les dalles de mignonnettes – cailloux lavés
- les protections métalliques de formes simples et traditionnelles.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans les conditions suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation collective :

Une place et demie de stationnement par logement

- pour les constructions à usage d'habitations individuelles :

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété

-pour les constructions à usage de bureaux :

Une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre

- pour les établissements industriels :

Une place de stationnement par 60 m² de la surface hors œuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

- pour les établissements commerciaux :

Surface affectée au parking au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre du bâtiment ; au-delà de 250 m² de surface de vente, une étude particulière devra être produite.

- hôtels et restaurants :

Une place par chambre

Une place par 10 m² de salle de restaurant

- Bâtiments publics, salles de spectacles et de réunions :

À déterminer selon la capacité d'accueil.

Ces règles générales ne s'appliquent qu'à partir d'une certaine importance :

- bureaux de plus de 60 m²

- commerces de plus de 100 m²

- hôtels de plus de 8 chambres

- restaurant de plus de 30 m² de plancher public.

Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur la parcelle considérée, il pourra être exigé du constructeur soit, en compensation, de réaliser ou de participer à la réalisation d'emplacements.

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Tout lotissement de plus d'un hectare devra comporter au moins 10 % d'espaces verts ou d'espaces publics de qualité paysagère affirmée répartis, en mail, en square, places....

De plus une plantation minimum de deux arbres de hauteurs tiges pour 100 m² de plancher construit sera exigée.

Tous les espaces libres (parking – aires de jeux – circulation) devront être aménagés. Ces aménagements devront faire appel largement aux plantations à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

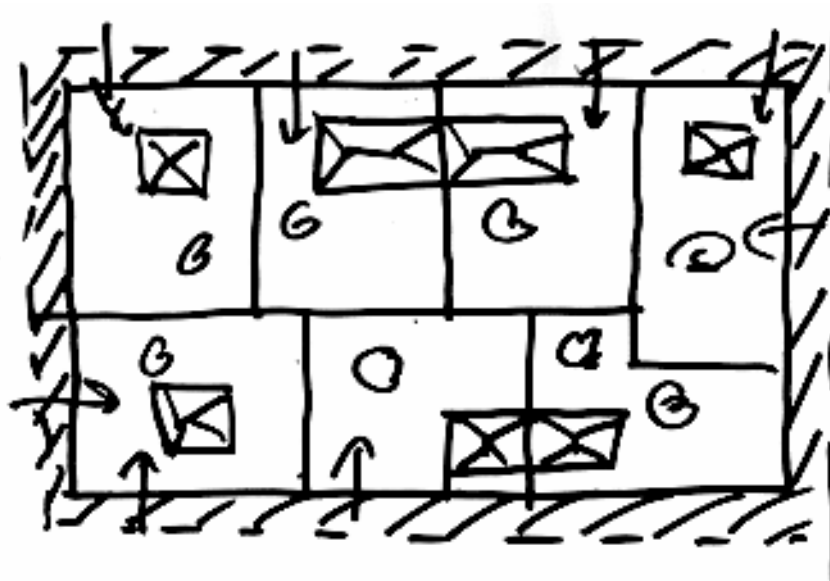
Les abattages d'arbres, sauf ceux indispensables aux constructions, sont interdits sans autorisation municipale.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En UB le C.O.S. est fixé à 0.60

Zones UB : exemple n°1



Semi-mitoyenneté et pavillonnaire

Alignement sur rue (quand immeubles déjà existants) / Recul minimum 10 mètres routes départementales /
Recul minimum 5 mètres voies communales

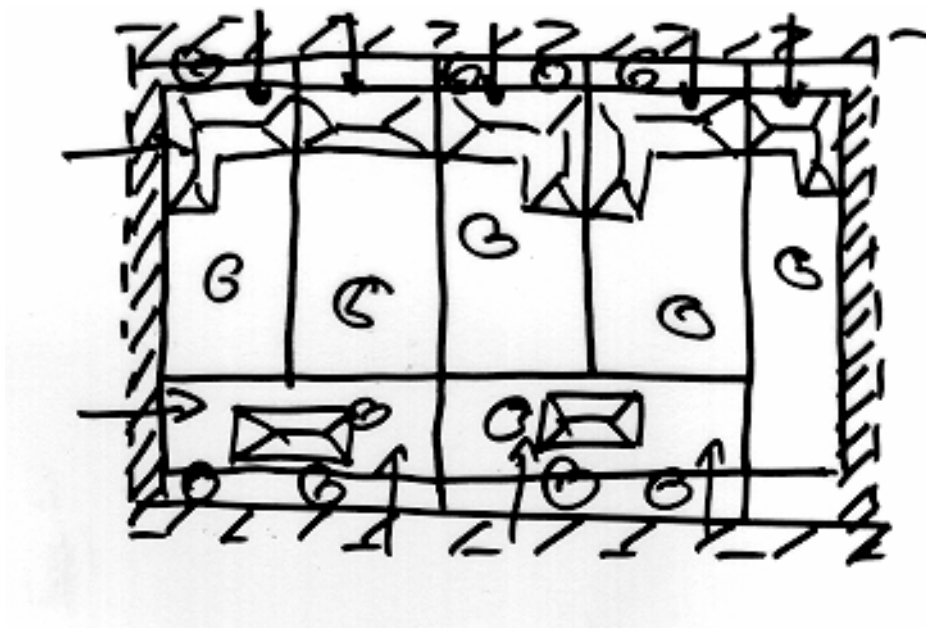
Semi mitoyenneté : Retrait 3 mètres par rapport aux limites séparatives /
Pavillonnaire : retrait 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Plain pied / R+1

COS 0,6

Emprise au sol : 30% maximum

Zones UB : exemple n°2



Mitoyenneté et pavillonnaire

Alignement sur rue (*quand immeubles déjà existants*) / Recul minimum 10 mètres routes départementales /
Recul minimum 5 mètres voies communales

Pavillonnaire : retrait 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Plain pied / R+1

COS 0,6

Emprise au sol : 30% maximum

CHAPITRE III : ZONE UC

CARACTERES DE LA ZONE

Cette zone d'habitat de densité faible correspond à l'extension pavillonnaire de la commune en périphérie des bourgs et des anciens hameaux.

Un zonage UCa est défini, et concerne les parcelles en contrebas des voies d'accès (cuvettes) présentant un risque potentiel d'inondation. A l'exception des articles concernant en propre les zones UCa, chaque article du présent chapitre s'applique indifféremment à l'ensemble de la zone UC comme aux zones UCa.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Rappels :

Sont soumis à déclaration :

- l'édification des clôtures
- les installations et travaux divers (Art. R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.

ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les types d'occupation suivants sont interdits :

- les terrains de camping, de stationnement de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de vieux véhicules,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.

Toute construction est interdite au niveau des carrières souterraines abandonnées repérées dans le plan de zonage.

ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Lorsque les constructions sont situées dans les zones de bruit figurant au plan , l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur.

Dans les zones UCa, pour toute parcelle située en contrebas de la voie publique, et pour éviter tout risque d'inondation, toute construction à usage d'habitation ou à vocation économique doit être surélevée par rapport au niveau naturel.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu pour l'application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité pour la défense contre l'incendie (ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche inférieur à 3.50 m de hauteur, et largeur minimum 3.50 m).

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adaptée au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

VOIRIE

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINI. DE CHAUSSEE	LARGEUR MINI PLATEFORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	5 mètres	8 mètres
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique.	3.5 mètres	6 mètres

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...) de faire aisément demi-tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de la route est obligatoire.

L'ouverture d'une voie privée carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe à 3 mètres en retrait de la chaussée.

ARTICLE UC4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, et être potable, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la législation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (*Cf. Annexes Sanitaires pièce n°7*).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve).
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

En tout état de cause tout lotissement ou groupement d'habitations > 5 lots devra faire l'objet de l'exécution d'une étude hydrogéologique préalable à seule fin d'autoriser le principe de l'assainissement individuel transitoire.

Pour tout lotissement ou groupes d'habitation il doit être prévu un réseau d'assainissement en attente, à raccorder au réseau collectif dès réalisation de celui-ci.

b) Eaux pluviales.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE, TELEPHONE, RADIODIFFUSION SONORE ET VISUELLE.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radio-diffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, autant que faire se peut, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente.

La réalisation d'un réseau communautaire de radiodiffusion sonore et visuelle sera prévue conformément au décret 77.1098 du 22 septembre 1977.

ARTICLE UC5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières pour des motifs d'urbanisme, mais il faut que les prescriptions sanitaires figurant dans les annexes sanitaires (pièce n°7) demeurent applicables.

Pour être constructible, un terrain devra permettre l'inscription d'un cercle de 20 m de diamètre avec accès suffisant à la voie publique. De plus, en l'absence d'assainissement collectif la superficie minimale requise pour la construction d'une habitation nouvelle est de 800 m².

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement (quand elles jouxtent des constructions déjà implantées de cette manière)
- soit en recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales et 5 mètres par rapport à l'axe des voies communales.

ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en contiguïté avec une seule limite séparative (dans ce cas le côté non contiguë devra être distant d'au moins 3 mètres de la limite séparative).
- soit en contiguïté sur les 2 limites séparatives.
- soit en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie, en respectant une distance minimum de 3 mètres par rapport à ces limites.

ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES OU SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës (qui ne sont pas des annexes) devront être distantes les une des autres d'au moins 6 mètres.

ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UC10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 6 mètres l'égout du toit et 7,50 mètres au faîtage (R+1).

Cette hauteur peut être dépassée dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, "naturels", ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Une attention particulière doit être portée à l'aspect des clôtures et des constructions annexes telles que garages, abris de jardin, etc.

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans les conditions suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation collective :
une place et demie de stationnement par logement

- pour les constructions à usage d'habitations individuelles :
Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété

-pour les constructions à usage de bureaux :
Une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre

- pour les établissements commerciaux :

Surface affectée au parking au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre du bâtiment ; au-delà de 250 m² de surface de vente, une étude particulière devra être produite.

- hôtels et restaurants :

Une place par chambre

Une place par 10 m² de salle de restaurant

- Bâtiments publics, salles de spectacles et de réunions :

À déterminer selon la capacité d'accueil.

Ces règles générales ne s'appliquent qu'à partir d'une certaine importance :

- bureaux de plus de 60 m²

- commerces de plus de 100 m²

- hôtels de plus de 8 chambres

- restaurant de plus de 30 m² de plancher public.

Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur la parcelle considérée, il pourra être exigé du constructeur soit, en compensation, de réaliser ou de participer à la réalisation d'emplacements privés ou collectifs, soit de reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

ARTICLE UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Tout lotissement de plus d'un hectare devra comporter au moins 15 % d'espaces verts ou d'espaces publics de qualité paysagère affirmée répartis, en mail, en square, places...dont 10 % d'un seul tenant.

Cette proportion sera portée à 30 % dont 10 % d'un seul tenant pour les ensembles d'habitations groupées en grappe ou en bande.

De plus, une plantation minimum de deux arbres de haute tige pour 100 m² de plancher construit sera exigée.

Tous les espaces libres (parkings – aires de jeux – circulation) devront être aménagés. Ces aménagements devront faire appel largement aux plantations à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les abattages d'arbres, sauf ceux indispensables aux constructions, sont interdits sans autorisation municipale.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

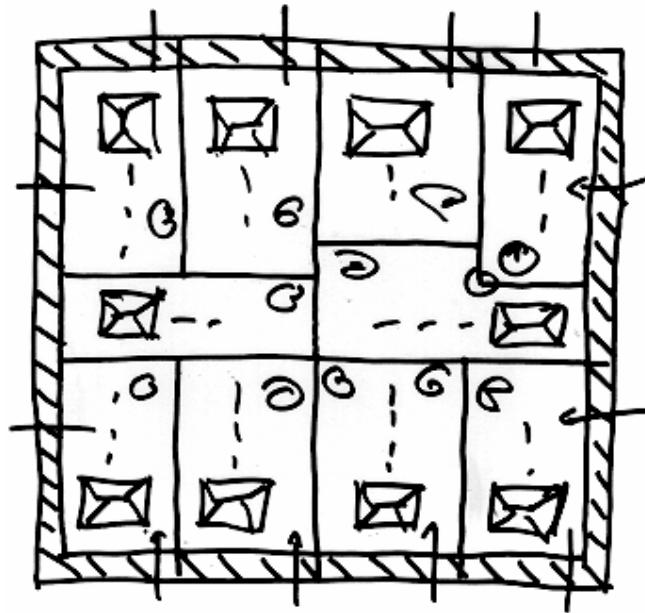
Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :

0,40 lorsque les constructions principales sont implantées en ordre continu ou semi-continu,

0,20 lorsque les constructions principales sont implantées en ordre discontinu.

Il est fixé à 0.40 pour les constructions à usage commercial ou artisanal, quelque soit leur mode d'implantation.

Zones UC : exemple



Pavillonnaire

Alignement sur rue (*quand immeubles déjà existants*) / Recul minimum 10 mètres routes départementales /
Recul minimum 5 mètres voies communales

Retrait 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

Plain pied / R+1

COS 0,2

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE V : ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Elle comprend les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, urbanisation qui peut être immédiate. Cette urbanisation se fera sous forme de lotissement à usage d'habitation. Les services et commerces y sont également autorisés.

La zone 1AU comprend trois secteurs :

Le secteur 1AUa, qui correspond à la zone A du P.A.D.D. (centralité et densité). Ce secteur se situe à proximité immédiate du bourg d'Aubie et en front bâti le long de certaines voies.

Le secteur 1AUb, qui correspond à la zone B du P.A.D.D. (zone résidentielle tampon). Il s'agit des lieux-dits Bouchon, Gazillon et Pine.

Le secteur 1AUc. Cette zone se situe aux marges de la centralité définie dans le P.A.D.D. Il s'agit d'une urbanisation résiduelle permettant la mixité fonctionnelle. Il s'agit des lieux-dits Bouchon, Gazillon.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Rappels :

Sont soumis à la déclaration :

L'édification des clôtures,

Les installations et travaux divers Art. R.443.1 et suivants du code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les types d'occupation suivants sont interdits :

Les constructions isolées à usage d'habitations, de commerce ou de bureau

Les établissements industriels classés ou non

L'aménagement de terrains de camping – caravanning

L'ouverture et l'exploitation de carrières

Les installations et travaux divers prévus aux articles R.422.1 et suivant du Code de l'Urbanisme

Les dépôts de vieux véhicules.

Toutes les autres occupations ou utilisation du sol sont interdites, autres que les constructions liées au service public ou l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existant avant la publication du P.L.U. et ce dans la limite de 250 m² de SHON totale.

Toute construction est interdite au niveau des carrières souterraines abandonnées repérées dans le plan de zonage.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- les lotissements à usage d'habitation et les groupements d'habitations à condition que :
 - . Le programme et l'organisation de ces opérations soient établis conjointement avec la commune et ses services conseillers,
 - . Ces opérations soient immédiatement raccordables aux divers réseaux communaux dès réalisations de ces derniers,
 - . Les équipements internes à l'opération, et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire,
- les constructions à usage d'habitation, hôtelières, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux ou de services sont autorisés sous réserve qu'elles se situent à l'intérieur d'une des opérations précipitées.
- les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à conditions qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire de la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité pour la défense contre l'incendie (ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur, et largeur minimum de 3,50 mètres).

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagés et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

En outre dans la zone 1AUa , lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies, les accès doivent, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation automobile.

Tout accès automobile individuel sur la RD 10 et la future déviation départementale est interdit. Une voie de desserte commune à tout groupe d'immeubles doit être aménagée.

VOIRIE

La création des voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINI. DE CHAUSSEE	LARGEUR MINI PLATEFORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	5 mètres	8 mètres
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique.	3.5 mètres	6 mètres

D'une manière générale :

L'ouverture d'une voie privée carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles ou les voies existantes doivent être aménagées de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de La chaussée.

Les systèmes de fonctionnement en voies de dessertes sans issue (raquette) des lotissements ou groupes d'habitations sont à éviter autant que possible afin de créer des liaisons entre les quartiers.

En cas d'impossibilité :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de la route, est obligatoire.

ARTICLE 1AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la législation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (*Cf. Annexes Sanitaires pièce n°7*).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve).
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

En tout état de cause tout lotissement ou groupement d'habitations > 5 lots devra faire l'objet de l'exécution d'une étude hydrogéologique préalable à seule fin d'autoriser le principe de l'assainissement individuel transitoire.

Pour tout lotissement ou groupes d'habitation il doit être prévu un réseau d'assainissement en attente, à raccorder au réseau collectif dès réalisation de celui-ci.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE, TELEPHONE, RADIODIFFUSION SONORE ET VISUELLE

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques téléphoniques, radio – diffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en

souterrains ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente.

La réalisation d'un réseau communautaire de radiodiffusion sonore et visuelle sera prévue conformément au décret 77.1098 du 22 Septembre 1997.

Dans les zones 1AU, pour tout lotissement ou groupes d'habitations de plus de 20 foyers il est conseillé d'installer un réseau communautaire de distribution de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence, ou, tout du moins, de réaliser la partie génie civil de ce réseau.

Cette disposition est obligatoire lorsque le niveau de réception des signaux hertziens s'avère défectueux ou insuffisant à l'emplacement de tout lotissement ou groupe d'habitations.

ARTICLES 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières pour des motifs d'urbanisme, mais il faut que les prescriptions sanitaires figurant dans les annexes sanitaires (pièce n°7) demeurent applicables.

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées selon les reculs suivants :

Dispositifs applicables à la zone 1AUa :

- soit l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer,
- soit le nu des façades existantes,

Dans le cas de voies privées, la limite effective se substitue à l'alignement.

Toutefois et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation en recul comprise de 5 mètres peut être admise afin de favoriser le stationnement dans l'espace privé :

- Si la continuité du bâti est assurée par un mur existant ou à créer, ou par un élément d'architecture (arcades, porches...),

- Si les constructions voisines sont déjà implantées en recul, et notamment dans le cas de « dents creuses », la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.

- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension, de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.

En cas de mitoyenneté et en l'absence d'un espace de stationnement (garage, porche...), un recul obligatoire de 5 mètres est à envisager pour permettre le stationnement sur l'espace privé afin de libérer l'espace public.

Dispositifs applicables aux zones 1AUb et 1AUc :

- soit à l'alignement,
 - soit avec un retrait minimum de 5 mètres.
- Concernant les voies départementales, le retrait est porté à 10 mètres.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en contiguïté avec une seule limite séparative (dans ce cas le côté non contiguë devra être distant d'au moins 3 mètres de la limite séparative) en zone 1AUa et 1 AUb.
- soit en contiguïté sur les 2 limites séparatives en zone 1AUa et 1 AUb.
- soit en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie, en respectant une distance minimum de 3 mètres par rapport à ces limites, en zone 1AUb et 1 AUc.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux postes de transformation et de distribution d'énergie.

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Cet article est sans objet **en zone 1AUa.**

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à la plus haute d'entre elles avec un minimum de 4 mètres **en zone 1AUb** et 6 mètres **en zone 1AUc.**

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL

En zone 1AUa l'emprise est limitée à 50 % de l'unité foncière.

En zone 1AUb l'emprise est limitée à 30 % de l'unité foncière.

En zone 1AUc l'emprise est limitée à 25 % de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR ET CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra dépasser les rez-de-chaussée et un étage (6 m à l'égout du toit, 7,5 m au faîtage)

La hauteur est relevé à partir du niveau du sol avant travaux.

ARTICLE 1AU11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

En zone 1AUa et 1AUb :

MATERIAUX DES PAROIS EXTERIEURES AUTORISEES

a) Matériaux porteurs :

- Pierre apparente, parpaing de brique / ciment, béton, bois, fer.

b) Matériaux de revêtement :

- les enduits monocouche et enduits à la chaux – lambris de bois – matériaux divers en plaque à l'exclusion des panneaux de fibrociment et d'aggloméré de bois.
- les murs en pierre de moellons seront revêtus d'un enduit à la chaux.

Pour une même construction, le nombre de matériaux apparents utilisés sera limité à deux.

Les imitations de matériaux ne sont pas autorisés.

ASPECT DES MATERIAUX UTILISES

Béton : il sera brut de décoffrage ou peint dans la mesure où sont utilisés des tons sable ou ocre.

Pierre apparente : naturelle

Bois : pourront recevoir une protection non opaque de type vernis ou être teintées au Bondex ou similaire.

Ils pourront être peints dans les tons suivants : bleu marine, ocre rouge, marron foncé, vert foncé, gris clair ou blanc.

Pour une même construction le nombre des couleurs est limité à deux :

- soit complémentaire
- soit dans la même teinte.

Enduits : ils pourront être laissés bruts s'ils sont beige clair (enduit à la chaux, ciment blanc sable clair) s'ils sont peints ils le seront dans les tons indiqués pour le béton.

Métal : les ouvrages métalliques pourront être laissés dans le ton naturel, soit peints ou laqués dans les couleurs autorisées pour le bois.

PVC : mêmes couleurs que celles utilisées pour le bois.

TOITURES : MATERIAUX – ASPECT

Les toitures seront de tuiles canal ou similaire de teinte claire : le rouge vif et le noir ne sont pas autorisés.

La pente des toitures n'excèdera pas 35 % .

Toutefois, en vue de l'utilisation de l'énergie solaire, des pentes plus importantes pourront être admises.

Dans certains cas, l'ardoise sera autorisée à des fins d'harmonisation avec des bâtiments existants couverts avec ce matériau.

OUVRAGES DIVERS

Sont autorisés :

- les éléments préfabriqués de béton inscrits dans une structure porteuse. Leur aspect devra correspondre aux caractéristiques préconisées en B.
- les dalles de mignonnettes – cailloux lavés
- les protections métalliques de formes simples et traditionnelles.

Les éléments architectoniques sont autorisés dans la mesure où ils correspondent aux traditions du pays.

En zone 1AUc :

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, "naturels", ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Une attention particulière doit être portée à l'aspect des clôtures et des constructions annexes telles que garages, abris de jardin, etc.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans les conditions suivantes :

pour les constructions à usage d'habitation collective :

. une place de stationnement par logement en zone 1AUa et une place et demi en zones 1AUb et 1AUc.

pour les constructions à usage d'habitations individuelles :

. une place de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété en zone 1AUa et deux places en zones 1AUb et 1AUc.

pour les constructions à usage de bureaux :

. une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre

- pour les établissements commerciaux :

- surface affectée au parking au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre du bâtiment ; au-delà de 250 m² de surface de vente, une étude particulière devra être produite.

- hôtels et restaurants :

- une place par chambre

- une place par 10 m² de salle de restaurant

Ces règles générales ne s'appliquent qu'à partir d'une certaine importance :

- bureaux de plus de 60 m²

- commerces de plus de 100 m²

- hôtels de plus de 8 chambres

- restaurant de plus de 30 m² de plancher public.

Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur la parcelle considérée, il pourra être exigé du constructeur soit, en compensation, de réaliser ou de participer à la réalisation d'emplacements privés ou collectifs, soit de reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

En zone 1AUa :

- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

- Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 25 m² doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre à haute tige pour 4 emplacements.

En zone 1AUb et 1AUc

Tout lotissement de plus d'un hectare devra comporter :

En zone 1AUb au moins 10 % d'espaces verts ou d'espaces publics de qualité paysagère affirmée répartis, en mail, en square, places....

En zone 1AUc au moins 15 % d'espaces verts ou d'espaces publics de qualité paysagère affirmée répartis, en mail, en square, places....dont 10 % d'un seul tenant.

Cette proportion sera portée à 30 % dont 10 % d'un seul tenant pour les ensembles d'habitations groupées en grappe ou en bande.

De plus une plantation minimum de deux arbres de hauteurs tiges pour 100 m² de plancher construit sera exigée.

Tous les espaces libres (parking – aires de jeux – circulation) devront être aménagés. Ces aménagements devront faire appel largement aux plantations à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les abattages d'arbres, sauf ceux indispensables aux constructions, sont interdits sans autorisation municipale.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

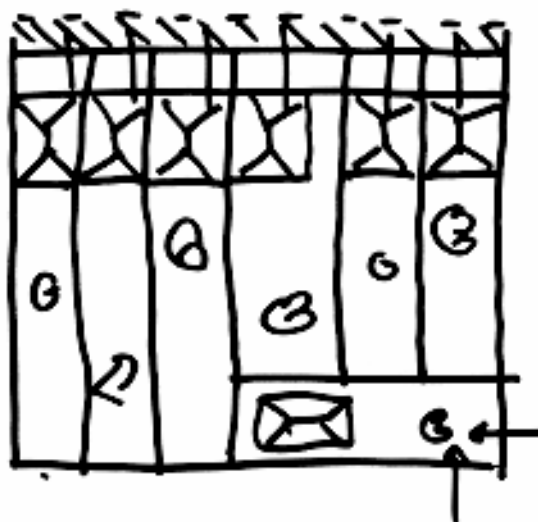
ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S est sans objet **en zone 1AUa**

Le C.O.S. est fixé à 0.60 **en zone 1AUb**

Le C.O.S. est fixé à 0,40 lorsque les constructions principales sont implantées en ordre continu ou semi-continu, de 0,20 lorsque les constructions principales sont implantées en ordre discontinu **en zone 1AUc**.

Zones 1AUa : exemple n°1



Mitoyenneté et Semi-mitoyenneté

Retrait 5 mètres à l'alignement sur rue

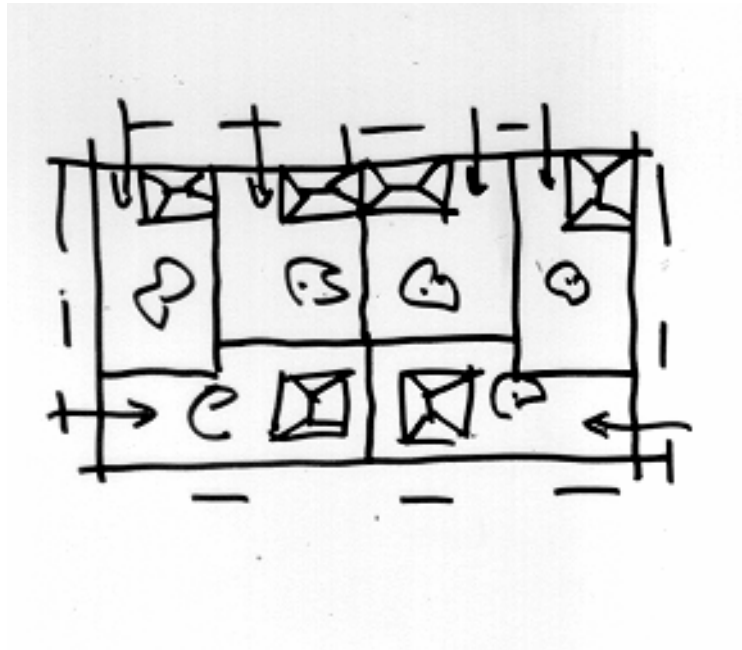
Retrait 3 mètres par rapport aux limites séparatives

Plain pied / R+1

COS non fixé

Emprise au sol : 50% maximum

Zones 1AUa : exemple n°2



Semi-mitoyenneté et pavillonnaire

Alignement sur rue

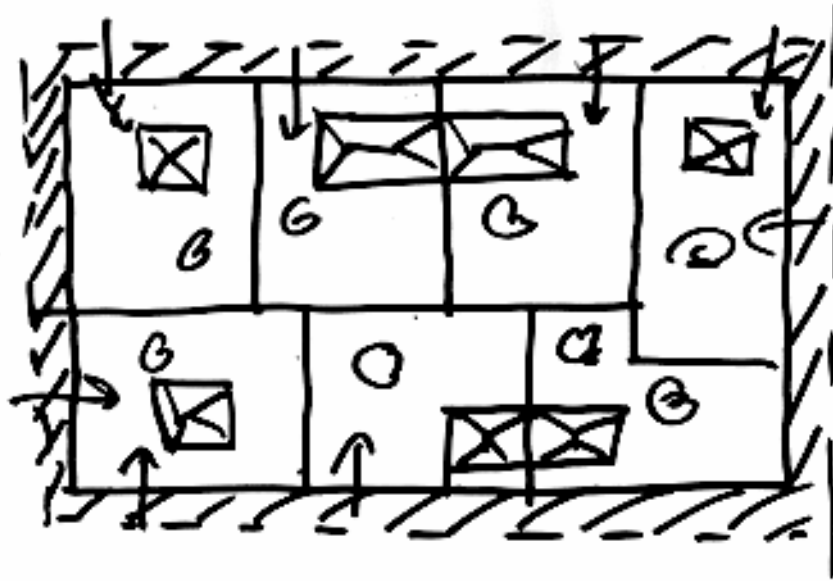
Retrait 3 mètres par rapport aux limites séparatives

Plain pied / R+1

COS non fixé

Emprise au sol : 50% maximum

Zones 1AUb : exemple n°1



Semi-mitoyenneté et pavillonnaire

Alignement sur rue (quand immeubles déjà existants) / Recul minimum 10 mètres routes départementales /
Recul minimum 5 mètres voies communales

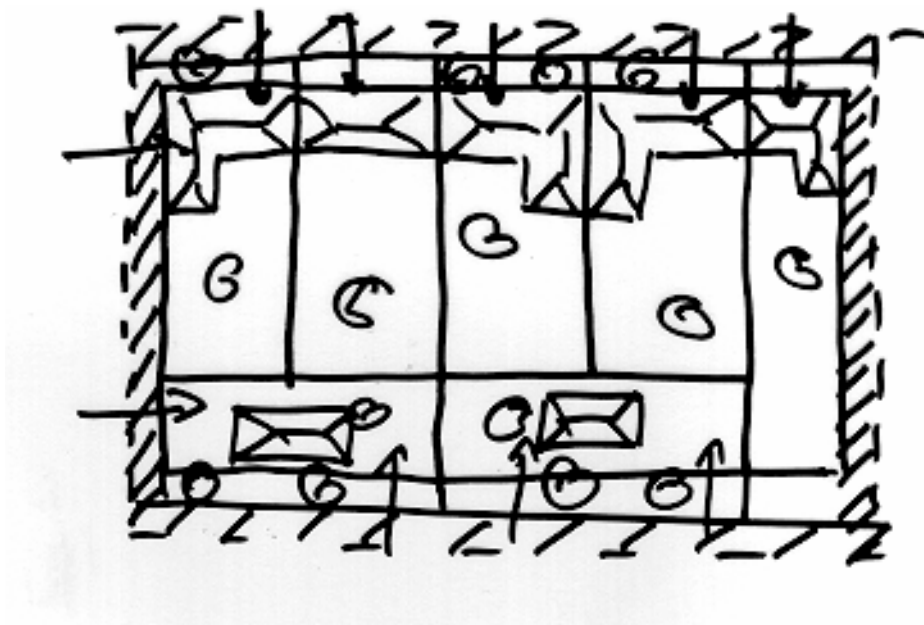
Semi mitoyenneté : Retrait 3 mètres par rapport aux limites séparatives /
Pavillonnaire : retrait 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Plain pied / R+1

COS 0,6

Emprise au sol : 30% maximum

Zones 1AUb : exemple n°2



Mitoyenneté et pavillonnaire

Alignement sur rue (*quand immeubles déjà existants*) / Recul minimum 10 mètres routes départementales /
Recul minimum 5 mètres voies communales

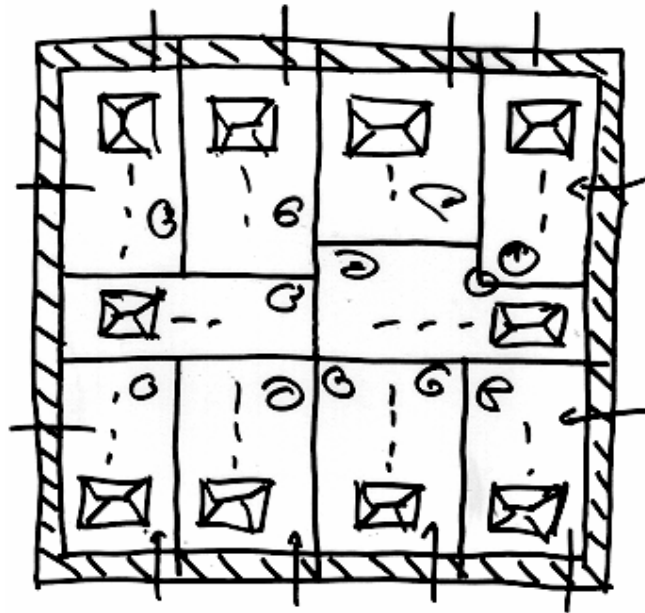
Pavillonnaire : retrait 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Plain pied / R+1

COS 0,6

Emprise au sol : 30% maximum

Zones 1AUc : exemple



Pavillonnaire

Alignement sur rue *(quand immeubles déjà existants)* / Recul minimum 10 mètres routes départementales /
Recul minimum 5 mètres voies communales

Retrait 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

Plain pied / R+1

COS 0,2

Emprise au sol : 25% maximum

CHAPITRE VI : ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme, en raison de la structure foncière d'une part, et de l'éloignement des équipements d'autre part. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par procédure de modification ou de révision du P.L.U. Dans cette zone, seules les constructions liées au service public peuvent être modifiées.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Rappels :

Sont soumis à l'autorisation :
les installations et travaux divers (Art.R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisation du sol sont interdites, autres que les constructions liées au service public ou l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existant avant la publication du P.L.U. et ce dans la limite de 250 m² de SHON totale.

Toute construction est interdite au niveau des carrières souterraines abandonnées repérées dans le plan de zonage.

ARTICLE 2AU 2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sans objet

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 2UA 9 – EMPRISE AU SOL

Sans l'objet

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Sans l'objet

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 13 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans l'objet

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE VII : ZONE A

CARACTERES DE LA ZONE

Elles ont pour vocation d'accueillir les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit à Aubie-et-Espessas essentiellement de terres viticoles classées en A.O.C. dont la carte figure en annexe du règlement.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (exception faite des clôtures agricoles).

Les installations et travaux divers sont soumis à la déclaration prévue aux articles R.442 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les types d'occupations ou d'utilisations non autorisées suivants sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole
- les constructions à usage industriel et les entrepôts commerciaux
- les constructions à usage de stationnement
- les lotissement à usage d'habitation et les ensembles d'habitations
- les installations classées non liées à l'activité agricole
- les caravanes isolées, les terrains de camping et de caravanning
- les carrières.

Toute construction est interdite au niveau des carrières souterraines abandonnées repérées dans le plan de zonage.

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS

Ne sont admis sous condition que :

- Les constructions à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole de la zone.
- Les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de types : station d'épuration, ouvrages techniques (château d'eau, transformateur etc...)
- Les installations classées pour la protection de l'environnement directement liées aux exploitations agricoles de la zone.

Lorsque les constructions sont situées dans les zones de bruit figurant au plan, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolation des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A3 – ACCES VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu pour l'application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité pour la défense contre l'incendie (ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur, et largeur minimum 3.50 mètres.)

L'aménagement des accès et leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

VOIRIE

La création des voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINI. DE CHAUSSEE	LARGEUR MINI. PLATEFORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique.	5 mètres	8 mètres
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique.	3,50 mètres	6 mètres

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de la route, est obligatoire.

L'ouverture d'une voie privée carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles ou les voies existantes doivent être aménagées de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la chaussée.

ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

A défaut de ce dernier, l'alimentation en eau potable pourra être amenée par captage, forage ou puits particuliers, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, après l'avis de l'autorité sanitaire.

ASSAINISSEMENT

- Les constructions ou installations autorisées doivent diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur (voir Annexe Sanitaire pièce n°7).

- L'évacuation des eaux et matières usées même traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et les réseaux pluviaux.

- Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve).
- dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation)

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cas de terrain desservi par captage, forage ou puits particuliers, et en l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie minimale des parcelles devra être de 4 000 m² sous réserve des prescriptions particulières figurant aux annexes sanitaires.
Il n'est pas fixé de norme pour les bâtiments d'exploitation.

ARTICLE A6 – IMPLANTATOIN DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 100 mètres par rapport à l'axe de la R.N. 10., en vertu de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme.
- Conformément à la délibération du Conseil Général du 18 décembre 1991, les dispositions suivantes relatives à l'implantation des constructions le long des emprises publiques hors agglomération sont à respecter en zone A :
 - Pour les RD10 et 248 (au sud de la RD10) le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 25 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions
 - Pour les RD 133 et 248 (au nord de la RD10) le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 20 mètres pour toutes les constructions
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 4 m minimum des limites séparatives ou sur la limite séparative.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation sera au maximum de 6 mètres à l'égout du toit et 7,50 mètres au faîtage.

La hauteur est calculée à partir du niveau du sol avant travaux.

Dans le cas des bâtiments d'exploitation, la hauteur sera limitée à 10 mètres au faîtage exception faite des éléments techniques qui exigent une hauteur supérieure.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR

MATERIAUX DES PAROIS EXTERIEURES AUTORISES

a) Matériaux porteurs :

béton – pierre apparente – bois – fer

b) Matériaux de revêtement :

les enduits mortier – lambris de bois – matériaux divers en plaque à l'exclusion des panneaux de fibrociment et d'aggloméré de bois.

Pour une même construction, le nombre de matériaux apparents utilisés sera limité à deux.

Les imitations de matériaux sont interdites.

ASPECT DES MATERIAUX UTILISES

Béton : il sera brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre, le blanc est interdit.

Pierre apparente : naturelle

Bois : Pourront recevoir une protection non opaque de type vernis ou être teintés au bondex ou similaire.

Ils pourront être peints dans les tons suivants : bleu marine, ocre rouge, marron foncé, vert foncé, gris clair ou blanc.

Pour une même construction le nombre des couleurs est limité à deux :

- soit complémentaires
- soit dans la même teinte.

Enduit : Ils pourront être laissés bruts s'ils sont beige clair (enduit à la chaux, ciment blanc sable clair) s'ils sont peints ils le seront dans les tons indiqués pour le béton.

Les murs en pierre de moellons seront revêtus d'un enduit à la chaux.

Métal : les ouvrages métalliques pourront être laissés dans le ton naturel, soit peints ou laqués dans les couleurs autorisées pour le bois.

Plastique : même couleur que celles utilisées pour le bois.

TOITURES : MATERIAUX – ASPECT

Les toitures seront de tuiles canal ou similaire de teinte claire : le rouge vif et le noir sont interdits.

La pente des toitures n'excédera pas 35 %.

Dans certains cas l'ardoise sera autorisée à des fin d'harmonisation avec des bâtiments existants couverts avec ce matériaux.

Toutefois, l'utilisation pour les bâtiments agricoles de l'amianté ciment, dans les procédés tels que canalite est interdite.

OUVRAGES DIVERS

Sont autorisés :

- les éléments préfabriqués de béton inscrits dans une structure porteuse. Leur aspect devra correspondre aux caractéristiques préconisées en B..
- les dalles de mignonettes
- les protections métalliques de formes simples et traditionnelles.

Sont interdits :

les éléments architectoniques d'emprunt étranger aux traditions du pays.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRE – PLANTATIONS

Des plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE VIII : ZONE N

CARACTERES DE LA ZONE

Les zones naturelles ou forestières, équipées ou non, comprennent les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles ou forestières sont situées :

- dans les parties périphériques de la commune, et constituent les fonds des vallées de Palu (nord) , de la Virvée (est) et du ruisseau Lafond (sud ouest).
- Zone Nh : dans les hameaux ruraux non agricoles, pour permettre les extensions et les changements d'usage des bâtiments.
- zone Na : la base de loisirs Georges Corbizet.

SECTION I – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels :

Sont soumis à déclaration :

- L'édification des clôtures
- Les installations et travaux divers (Art. R.422.1 et suivants du Code de L'Urbanisme)
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Toutefois, en zone naturelle, huit catégories de coupes et abattages sont dispensées d'autorisation (cf. article L130.1 du code de l'urbanisme).
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les lotissements de toute nature
- Les installations classées
- Les constructions à usage commercial, artisanal, ou industriel
- Le stationnement des caravanes isolées, s'il doit durer plus de 3 mois.

Toute construction est interdite au niveau des carrières souterraines abandonnées repérées dans le plan de zonage.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

En zone N :

- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires à la protection civile ou à la réalisation des réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de téléphone, ou nécessaire à la mise en valeur ou à la protection des sites.
- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires à la mise œuvre
- Les installations pour travaux divers.

En zone Na (base de loisirs) :

- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires à la protection civile ou nécessaire à la réalisation des réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de téléphone, ou nécessaire à la mise de valeur ou à la protection des sites.
- La réfection des constructions existantes ainsi que leur extension, à condition que soit conservé l'aspect extérieur des constructions anciennes.
- Les terrains de camping et de caravanages, à condition de les intégrer au paysage du fait de la présence d'un site inscrit.
- Les constructions annexes (exemple : bâtiment du gardien, boutiques, services, etc...), à condition de les intégrer au paysage du fait de la présence d'un site inscrit.
- Les équipements sportifs, à condition de les intégrer au paysage du fait de la présence d'un site inscrit.

En zone Nh (hameaux anciens ou habitat isolé, non agricoles)

- La réfection des constructions d'habitation existantes ainsi que leur extension jusqu'à concurrence de 240m² de surface de plancher hors-œuvre nette après extension, à condition que soit conservé l'aspect extérieur des constructions anciennes.
- Le changement d'affectation des bâtiments.
- Les piscines sur les parcelles comportant une habitation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu pour l'application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimums de sécurité pour la défense contre l'incendie (ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 mètres de hauteur, et largeur minimum 3,5 mètres).

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsque des voiries sont prévues en emplacement réservé, il convient de prévoir une replantation de la zone.

VOIRIE

La création des voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINI. DE CHAUSSEE	LARGEUR MINI. PLATEFORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique.	5 mètres	8 mètres
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique.	3,50 mètres	6 mètres

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de la route, est obligatoire.

L'ouverture d'une voie privée carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles ou les voies existantes doivent être aménagées de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30

mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la chaussée.

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

A défaut de ce dernier, l'alimentation en eau potable pourra être amenée par captage, forage ou puits particuliers, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, après l'avis de l'autorité sanitaire.

ASSAINISSEMENT

- Les constructions ou installations autorisées doivent diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur (voir Annexe Sanitaire pièce n°7).

- L'évacuation des eaux et matières usées même traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et les réseaux pluviaux.

- Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve).
- dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation)

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières pour des motifs d'urbanisme, mais il faut que les prescriptions sanitaires figurant dans les annexes sanitaires (pièce n°7) demeurent applicables.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 100 mètres par rapport à l'axe de la R.N. 10., en vertu de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme.

- Conformément à la délibération du Conseil Général du 18 décembre 1991, les dispositions suivantes relatives à l'implantation des constructions le long des emprises publiques hors agglomération sont à respecter en zone N :

- Pour les RD10 et 248 (au sud de la RD10) le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 25 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions
 - Pour les RD 133 et 248 (au nord de la RD10) le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 20 mètres pour toutes les constructions
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à 4 m au moins des limites séparatives des parcelles.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les bâtiments non jointifs sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 6 m.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise est limitée à 15 % de l'unité foncière.

ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Le faîtage des extensions ne pourra dépasser celui de la construction existante.
- Pour les constructions à usage agricole, la hauteur sera limitée à 10 m au faîtage, sauf caractéristiques techniques particulières.
- Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 6m à l'égout.

ARTICLE N11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

MATERIAUX DES PAROIS EXTERIEURES AUTORISEES

a) Matériaux porteurs :

béton – pierre apparente – bois – fer

b) Matériaux de revêtement :

les enduits mortier – lambris de bois – matériaux divers en plaque à l'exclusion des panneaux de fibrociment et d'aggloméré de bois.

Pour une même construction, le nombre de matériaux apparents utilisés sera limité à deux.

Les imitations de matériaux sont interdites.

ASPECT DES MATERIAUX UTILISES

Béton : il sera brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre, le blanc est interdit.

Pierre apparente : naturelle

Bois : Pourront recevoir une protection non opaque de type vernis ou être teintés au bondex ou similaire.

Ils pourront être peints dans les tons suivants : bleu marine, ocre rouge, marron foncé, vert foncé, gris clair ou blanc.

Pour une même construction le nombre des couleurs est limité à deux :

- soit complémentaires
- soit dans la même teinte.

Enduit : Ils pourront être laissés bruts s'ils sont beige clair (enduit à la chaux, ciment blanc sable clair) s'ils sont peints ils le seront dans les tons indiqués pour le béton.

Métal : les ouvrages métalliques pourront être laissés dans le ton naturel, soit peints ou laqués dans les couleurs autorisées pour le bois.

Plastique : même couleur que celles utilisées pour le bois.

TOITURES : MATERIAUX – ASPECT

Les toitures seront de tuiles canal ou similaire de teinte claire : le rouge vif et le noir sont interdits.

La pente des toitures n'excédera pas 35 %.

Toutefois, en vue de l'utilisation de l'énergie solaire, des pentes plus importantes pourront être admises.

Les toitures terrasse sont autorisées pour les groupes d'habitations.

Dans certains cas, l'ardoise sera autorisée à des fins d'harmonisation avec des bâtiments existants couverts avec ce matériau.

OUVRAGES DIVERS

Sont autorisés :

les éléments préfabriqués de béton inscrits dans une structure porteuse. Leur aspect devra correspondre aux caractéristiques préconisées en B..

les dalles de mignonnettes

les protections métalliques de formes simples et traditionnelles.

Sont interdits :

- les éléments architectoniques d'emprunt étranger aux traditions du pays.
- les éléments rapportés préfabriqués en béton tels que souches de cheminées et aspirateurs statiques.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publiques.

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, la plantation de 3 arbres de haute tige par 100 m² de plancher construit sera exigée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

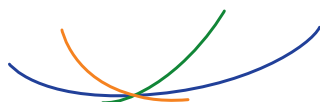
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

**Tableau de synthèse
des conditions d'implantations, hauteurs et densités
des zones constructibles.**

Article	14	Art.6	Art.7 et 8	Art.9	Art.10
Zonage	COS	Retraits	Mitoyenneté	Terrains et Emprise au sol	Hauteur maximum
UA	Pas de COS	-Alignement sur rue -Nu des façades -Recul admis de 5m -Recul obligatoire 5m en l'absence de garage en cas de mitoyenneté	-Contiguïté -Semi-mitoyen >= 3m - Implantation annexes possible en limites séparatives avec hauteur à l'égout < 3,5m	<= 50% de l'unité foncière	6m à l'égout du toit et 7,5m au faîtage (R+1)
UB	0,6	-Alignement sur rue -Recul 10m RD -Recul 5m voies communales	-Contiguïté -Semi-mitoyen >= 3m - Non contiguë : distance > hauteur maxi de l'immeuble le + haut, et > 4m. - Implantation annexes possible en limites séparatives avec hauteur à l'égout < 3,5m	<= 30% de l'unité foncière	6m à l'égout du toit et 7,5m au faîtage (R+1)
UC	Continu ou semi continu : 0,4 Discontinu: 0,20	-Alignement sur rue - retrait admis de 5m minimum, et 10m le long des voies départementales	-Contiguïté -Semi-mitoyen >= 3m - Non contiguë : distance > 6m. - Implantation annexes possible en limites séparatives avec hauteur à l'égout < 3,5m	Sans objet	6m à l'égout du toit et 7,5m au faîtage (R+1)
1AUa	Pas de COS	-Alignement sur rue -Nu des façades -Recul admis de 5m -Recul obligatoire 5m en l'absence de garage en cas de mitoyenneté	-Contiguïté -Semi-mitoyen >= 3m - Implantation annexes possible en limites séparatives avec hauteur à l'égout < 3,5m	<= 50% de l'unité foncière	6m à l'égout du toit et 7,5m au faîtage (R+1)
1AUb	0,6	-Alignement sur rue - retrait admis de 5m minimum, et 10m le long des voies départementales	-Contiguïté -Semi-mitoyen >= 3m - Non contiguë : distance > 4m - Implantation annexes possible en limites séparatives avec hauteur à l'égout < 3,5m	<= 30% de l'unité foncière	6m à l'égout du toit et 7,5m au faîtage (R+1)
1AUc	Continu ou semi continu : 0,4 Discontinu: 0,20	-Alignement sur rue - retrait admis de 5m minimum, et 10m le long des voies départementales	-Contiguïté -Semi-mitoyen >= 3m - Non contiguë : distance > 6m. - Implantation annexes possible en limites séparatives avec hauteur à l'égout < 3,5m	<= 25% de l'unité foncière	6m à l'égout du toit et 7,5m au faîtage (R+1)
2 AU	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
A		-100 mètres par rapport à l'axe de la R.N. 10 hors agglomération : - Pour les RD10 et 248 (au sud de la RD10) : 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions Pour les RD 133 et 248 (au nord de la RD10) : 20 m pour toutes les constructions - 10 m par rapport à l'axe des voies communales.	4m minimum des limites séparatives	Sans objet	6m à l'égout et 7,5m au faîtage Bâtiments d'exploitation : 10m au faîtage
N	Sans objet	Idem A	4m des limites séparatives	<= 15% de l'unité foncière S. mini : 4000m²	6m à l'égout



erea

URBANISME TRANSPORT ENVIRONNEMENT

**39, rue Furtado
33800 BORDEAUX**

Tél : 05 56 31 46 46

Fax : 05 56 31 40 77

e-mail : erea@erea-conseil.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SALIGNAC

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



MAIRIE de SALIGNAC

PIECE N° **4.0**

RÈGLEMENT D'URBANISME MODIFIÉ

REVISION ARRÊTÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 16 FÉVRIER 2006

REVISION APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 11 JANVIER 2007

MODIFICATION N°1 APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL :

COMMUNE DE SALIGNAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement d'urbanisme

Modification n°1

Pour une bonne compréhension des évolutions apportées au règlement d'urbanisme par la présente modification :

- Les textes supprimés apparaissent en bleu barré
- Les textes ajoutés apparaissent en rouge

ere-a-conseil

39 rue Furtado,

33800 BORDEAUX

tél. : 05 56 31 46 46

fax : 05 56 31 40 77

e-mail : erea@erea-conseil.fr

internet : www.erea-conseil.fr

S O M M A I R E

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	7
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	13
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	15
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	25
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	37
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	49
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	57
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	65
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	67
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	79
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	83
CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	85
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	95
CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	97



TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **SALIGNAC**.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATIONS DES SOLS

1. Règlement national d'urbanisme :

Conformément à l'article R 111 1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent à celles des articles R 111 2 à R 111 24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111 2, R. 111 3 2, R 111 4, R 111 14.2, R 111 15 relatifs à la localisation et à la desserte des constructions et R 111 21 relatifs à l'aspect des constructions qui restent applicables.

2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- ~~— Les articles R 123 13 et R. 123 14 du Code de l'Urbanisme prévoyant les périmètres mentionnés dans les annexes et qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.~~
- ~~— Les articles L. 111 7 à L. 111 11, R. 111 26 2, L 123 6, L 123 17 et L 313 2 du Code de l'Urbanisme, relatifs aux fondements, à l'objet, à la procédure du sursis à statuer ainsi qu'au recours possible.~~
- ~~— L'article L 147 1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux dispositions particulières aux zones de bruit des aérodomes.~~
- ~~— L'article L 111 1 4 du Code de l'Urbanisme relatif aux entrées de villes.~~
- ~~— L'article L. 111 2 du code de l'urbanisme relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies.~~
- ~~— L'article L. 111 3 du code de l'urbanisme concernant la reconstruction des bâtiments après sinistre et la restauration de bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial.~~
- ~~— L'article L. 111 5 du code de l'urbanisme prévoyant que la reproduction ou la mention d'un document d'urbanisme dans un cahier des charges, un acte ou une promesse de vente ne confère pas à ce document un caractère contractuel.~~
- ~~— L'article L. 111 5 1 du code de l'urbanisme relatif à l'entretien des voies et réseaux à partir du morcellement d'un ensemble immobilier bâti.~~
- ~~— L'article L 111 5 3 du code de l'urbanisme relatif à la nécessité d'un descriptif de bornage lors de la vente d'un terrain sur lequel l'acquéreur veut construire un immeuble.~~

~~L'article L 421-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.~~

~~Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :~~

~~* les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,~~

~~* le Code de l'Habitation et de la Construction,~~

~~* les droits des tiers en application du Code Civil,~~

~~* la protection des zones boisées en application du Code Forestier,~~

~~* les installations classées,~~

~~* Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés. Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de co-lotis en ait demandé le maintien et que l'Autorité Compétente ait statué dans le même sens, conformément à l'article L 315-2.1 du Code de l'Urbanisme.~~

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines ou à urbaniser et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1. Les zones urbaines "U" (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont 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. Ces zones sont :

- | | |
|-------------------|----------|
| - Chapitre I. : | Zone UA, |
| - Chapitre II. : | Zone UB, |
| - Chapitre III. : | Zone UC, |
| - Chapitre IV. : | Zone UE |
| - Chapitre V. : | Zone UX. |

2. Les zones à urbaniser "AU" (article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques 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, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Ces zones sont :

- Chapitre VI. : Zone 1 AU,
- Chapitre VII. : zone 2 AU.

3. Les zones agricoles "A" (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Ces zones sont :

- Chapitre VIII. : Zone A.

4. Les zones naturelles et forestières à protéger "N" (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ces zones sont :

- Chapitre IX. : Zone N + secteurs Na, Nc, Nh et Ns.

Le document graphique fait en outre apparaître, se superposant aux zones du PLU et engendrant des restrictions ou des interdictions en matière d'occupation ou d'utilisation du sol :

- **Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer**, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-16 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.
- **Les emplacements réservés.** Ce sont des terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, ou d'opérations pour réaliser des programmes de logement, dans le respect des objectifs de mixité sociale¹ et qui, en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles. Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

~~1. Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.~~

~~Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :~~

- ~~- La nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques....).~~
- ~~- La configuration des terrains (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...).~~

¹ notons toutefois que, conformément à l'article R. 123-12 du Code de l'Urbanisme, cette dernière disposition n'est utilisable que dans les zones urbaines.

~~—Le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).~~

~~Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.~~

~~2. La seule exception au principe énoncé ci-dessus concerne la reconstruction des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle. L'alinéa 3 de l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme précise que l'autorité compétente en matière de permis de construire peut déroger aux règles du PLU en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes.~~

~~3. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité — ou tout au moins de ne pas aggraver la non conformité — de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.~~



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone à caractère central d'habitat caractérise le bourg ancien de Salignac, marquée par la présence de services et d'activités commerciales, où les bâtiments sont construits en majeure partie en continu ou semi-continu. Elle est couverte par le périmètre de protection au titre des monuments historiques de l'église.

La vocation de cette zone est de conserver, en la renforçant, l'activité centrale, l'habitat et le commerce.

Les constructions futures devront s'harmoniser avec la forme urbaine existante et en préserver l'ordonnancement et le caractère architectural.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

~~1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures nécessaire à l'activité agricole et forestière selon l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.~~

~~2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.~~

~~3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones prévues par l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit notamment de l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques.~~

~~4. L'implantation des établissements nuisants (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relève de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements est soumise à l'article L. 111-3-1.~~

~~5. Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).~~

~~6. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique selon l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.~~

~~7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU sont soumis à autorisation selon l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.~~

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.
- b) Les constructions nouvelles d'exploitation agricole, horticole et d'élevage.
- c) Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et autocaravanes.
- d) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de déchets de toutes natures non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- f) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- g) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- h) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas considérées comme un service usuel en zone urbaine, notamment les établissements bruyants.
- i) Les carrières.
- j) Les chenils, au sens de l'article 276-3 III du Code Rural.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et des usagers.
- b) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès

lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Au-delà de 100 mètres, les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UA 4 - RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.~~

~~2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Général d'Assainissement.~~

Non réglementé.

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

1. Les constructions principales, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la

circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue. Cette règle s'applique également aux clôtures.

Les annexes isolées des constructions principales peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- a) Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus. L'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter des marges de recul semblables à celle de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.
- b) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

~~1. Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.~~

~~Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.~~

1. Les constructions principales peuvent s'implanter, soit :

- a) Sur au moins une limite séparative. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.
- b) Soit avec un recul par rapport auxdites limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- a) Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

2. NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **2 niveaux** (rez-de-chaussée + 1 étage) et **6,50 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

La hauteur des annexes isolées de la construction principale ne peut excéder **2,70 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- c) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.
- d) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou

leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

2. RENOVATION ET AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PRESENTANT UN INTERET PATRIMONIAL ET ARCHITECTURAL

Les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante.
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

a) Toitures

Pour les rénovations de toitures en tuiles, la tuile canal de récupération ou neuve vieillie de tonalités mélangées sera employée en chapeau.

Pour les rénovations de toitures des édifices couverts en ardoise, en zinc ou en tuile mécanique dite de "Marseille", le mode couvrement devra être conservé.

Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés.

L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.

b) Façades

Les bâtiments construits en pierre de taille, tout ou partie, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être enduite, ni rejointoyées au ciment, ni peintes. Seul un badigeon de chaux léger pourra être réalisé pour harmoniser la façade.

Les habitations construites en moellons de pays doivent conserver ou recevoir un enduit. Les enduits seront de finition talochée ou lissée à la truelle, de teinte proche de la pierre (nuances allant du gris ocré au jaune sable).

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, dans le ton du matériau de parement, et seront arasés au nu de ce matériau.

Les annexes et dépendances existantes peuvent rester en pierres apparentes avec joints clairs de même ton, arasés au nu des pierres.

En cas de reprises, surélévations ou prolongements de murs existants, leur aspect extérieur sera de même nature que celui des parties déjà en place.

Lors des ravalements, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...).

c) Ouvertures

Les façades principales respectant le principe d'ordonnancement¹ et de composition verticale devront le conserver : aucune modification de la taille des ouvertures n'est autorisée. Le percement

¹ Disposition régulière des percements avec fenêtres de même dimension, alignées à égale distance en rez-de-chaussée et superposées aux étages.

d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

d) Menuiseries

Les fenêtres anciennes en bois seront conservées. En cas de remplacement, le nouvel élément sera en bois et respectera le dessin des menuiseries originelles.

Les volets seront en bois plein à lames (planches) verticales, sans barre ni écharpe.

Fenêtres et volets seront peints dans les nuances de gris mat. Les vernis et lasures sont proscrits.

Les portes d'entrée seront peintes en couleur sombre : bordeaux, vert, bleu, gris, à l'exception de certaines portes anciennes qui pourront rester en bois apparent.

3. CONSTRUCTIONS NEUVES ET MODIFICATIONS DES CONSTRUCTIONS RECENTES

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de plan et de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

a) Constructions principales

- Toitures

Les toitures seront en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés. La couverture sera à deux versants avec une pente maximale de 37 %.

Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques (capteurs solaires).

Les vérandas, les puits de jour et verrières pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau) ou en harmonie avec le secteur considéré.

- Façades

En parement extérieur des façades, on utilisera les matériaux ayant l'aspect de la pierre naturelle ou du bois, l'enduit de teinte proche de la pierre (nuances allant du gris ocré au jaune sable).

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

- Ouvertures

Les façades vues du domaine public respecteront le principe d'ordonnancement¹ et de composition traditionnel avec des ouvertures de proportions verticales (hauteur égale au moins à 1,3 largeur). Toutefois, une baie vitrée pourra être autorisée.

Fenêtres et volets seront peints dans les nuances de gris mat.

b) Constructions annexes séparées des constructions principales

Les constructions annexes séparées des constructions principales seront constituées de murs enduits ton pierre ou de matériaux ayant l'aspect du bois. La couverture sera en tuiles canal de couleur unie ou panachée, ou de matériaux ayant l'aspect du zinc.

Les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

c) Architecture contemporaine

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes traditionnelles. Elles ne sauraient s'appliquer à l'architecture contemporaine pour qui les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets.

4. CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,80 mètres** sur les voies et emprises publiques et en limites séparatives.

Toutefois, dans le cas de réfection ou prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierres de pays apparentes seront conservés dans leur aspect, les clôtures ainsi que les piliers encadrant les portails sont à conserver.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques devront présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation. Elles seront constituées :

- Soit d'un mur en maçonnerie enduite de ton pierre (nuances allant du gris ocré au jaune sable) couronné d'un chaperon de pierre de 0,10 à 0,20 mètres d'épaisseur.
- Soit d'un mur bahut ou d'une murette de 0,60 mètres, surmonté d'une grille peinte en vert foncé.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

1. NORMES

Il doit être aménagé au minimum :

a) Pour les constructions à usage d'habitation

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement.

b) Pour toute autre construction

- Pour toute autre construction : une place de stationnement pour 80 m² de **SHON** surface de plancher.

- En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

c) Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

~~Pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés ou transformés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.~~

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles du Code de l'Urbanisme.

2. MODE DE REALISATION

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même ou à proximité immédiate, conformément aux dispositions ~~de~~ l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
2. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
3. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.



CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone à caractère d'habitat caractérise le bâti entourant le bourg ancien de Salignac. Elle est marquée par la présence de parcelles construites en discontinu, soit sous forme de lotissements, soit le long des voies. Comme le centre bourg, elle est couverte par le périmètre de protection au titre des monuments historiques de l'église.

*En outre, un **secteur UBc** a été créé à Chabiran, le long de la RD 10 afin d'accueillir exclusivement des constructions destinées au commerce.*

Les constructions futures devront s'harmoniser avec la forme urbaine existante et en préserver l'ordonnancement et le caractère architectural.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

~~1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures nécessaire à l'activité agricole et forestière selon l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.~~

~~2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.~~

~~3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones prévues par l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit notamment de l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques.~~

~~4. L'implantation des établissements nuisants (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relève de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements est soumise à l'article L. 111-3-1.~~

~~5. Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).~~

~~6. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique selon l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.~~

~~7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU sont soumis à autorisation selon l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.~~

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.
- b) Les constructions nouvelles d'exploitation agricole, horticole et d'élevage.
- c) Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et autocaravanes.
- d) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de déchets de toutes natures non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- f) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- g) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- h) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas considérées comme un service usuel en zone urbaine, notamment les établissements bruyants.
- i) Les carrières.
- j) Les chenils, au sens de l'article 276-3 III du Code Rural.
- k) **Dans le secteur UBc** : toute occupation du sol autre que les constructions destinées au commerce et celles autorisées sous conditions à l'article UB 2.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et des usagers.

b) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

c) **Dans le secteur UBc** : les constructions destinées à l'habitation nécessaires aux constructions admises dans le secteur sont autorisées sous réserve d'être intégrées au bâtiment d'activité, sauf réglementation spécifique dans le domaine de l'hygiène et de la sécurité.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Au-delà de 100 mètres, les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UB 4 - RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.~~

~~2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Général d'Assainissement.~~

Non réglementé.

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

1. Toute construction doit s'implanter en respectant un recul au moins égal à **4 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté (ou à la limite séparant la propriété de la voie) des autres voies et emprises publiques et des autres voies privées ouvertes à la circulation automobile.

2. Les clôtures devront être implantées à l'alignement.

3. **Dans le secteur UBc** : l'implantation des constructions nouvelles par rapport à la RD 10 devra respecter les indications portées au document graphique.

4. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- a) Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant et ne pas aggraver la non-conformité.
- b) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. Les constructions principales doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Les annexes isolées peuvent être implantées soit en retrait (avec un minimum de 3 mètres), soit en limite séparative.

2. **Dans le secteur UBc** : lorsque la limite séparative correspond à la limite du secteur UBc au contact du secteur 1AUa et de la zone agricole « A », les constructions devront respecter un recul minimum de **10 mètres**.

3. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- a) Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

1. CALCUL DE L'EMPRISE

L'emprise au sol de ces constructions ne peut excéder **50 %** de la superficie du terrain.

2. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS :

- a) Pour la réfection ou la surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont les caractéristiques ne respectent pas les règles ci-dessus.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

2. NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **2 niveaux** (rez-de-chaussée + 1 étage) et **6,50 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

La hauteur des annexes isolées de la construction principale ne peut excéder **2,70 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

- c) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.
- d) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

2. RENOVATION ET AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PRESENTANT UN INTERET PATRIMONIAL ET ARCHITECTURAL

Les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante.
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

a) Toitures

Pour les rénovations de toitures en tuiles, la tuile canal de récupération ou neuve vieillie de tonalités mélangées sera employée en chapeau.

Pour les rénovations de toitures des édifices couverts en ardoise, en zinc ou en tuile mécanique dite de "Marseille", le mode couvrement devra être conservé.

Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés.

L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.

b) Façades

Les bâtiments construits en pierre de taille, tout ou partie, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être enduite, ni rejointoyées au ciment, ni peintes. Seul un badigeon de chaux léger pourra être réalisé pour harmoniser la façade.

Les habitations construites en moellons de pays doivent conserver ou recevoir un enduit. Les enduits seront de finition talochée ou lissée à la truelle, de teinte proche de la pierre (nuances allant du gris ocre au jaune sable).

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, dans le ton du matériau de parement, et seront arasés au nu de ce matériau.

Les annexes et dépendances existantes peuvent rester en pierres apparentes avec joints clairs de même ton, arasés au nu des pierres.

En cas de reprises, surélévations ou prolongements de murs existants, leur aspect extérieur sera de même nature que celui des parties déjà en place.

Lors des ravalements, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...).

c) Ouvertures

Les façades principales respectant le principe d'ordonnement¹ et de composition verticale devront le conserver : aucune modification de la taille des ouvertures n'est autorisée. Le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

d) Menuiseries

Les fenêtres anciennes en bois seront conservées. En cas de remplacement, le nouvel élément sera en bois et respectera le dessin des menuiseries originelles.

Les volets seront en bois plein à lames (planches) verticales, sans barre ni écharpe.

Fenêtres et volets seront peints dans les nuances de gris mat. Les vernis et lasures sont proscrits.

Les portes d'entrée seront peintes en couleur sombre : bordeaux, vert, bleu, gris, à l'exception de certaines portes anciennes qui pourront rester en bois apparent.

3. CONSTRUCTIONS NEUVES ET MODIFICATIONS DES CONSTRUCTIONS RECENTES

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de plan et de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

a) Constructions principales

- Toitures

Les toitures seront en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés. La couverture sera à deux versants avec une pente maximale de 37 %.

Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques (capteurs solaires).

Les vérandas, les puits de jour et verrières pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau) ou en harmonie avec le secteur considéré.

- Façades

En parement extérieur des façades, on utilisera les matériaux ayant l'aspect de la pierre naturelle ou du bois, l'enduit de teinte proche de la pierre (nuances allant du gris ocre au jaune sable).

¹ Disposition régulière des percements avec fenêtres de même dimension, alignées à égale distance en rez-de-chaussée et superposées aux étages.

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

- Ouvertures

Les façades vues du domaine public respecteront le principe d'ordonnancement¹ et de composition traditionnel avec des ouvertures de proportions verticales (hauteur égale au moins à 1,3 largeur). Toutefois, une baie vitrée pourra être autorisée.

Fenêtres et volets seront peints dans les nuances de gris mat.

b) Constructions annexes séparées des constructions principales

Les constructions annexes séparées des constructions principales seront constituées de murs enduits ton pierre ou de matériaux ayant l'aspect du bois. La couverture sera en tuiles canal de couleur unie ou panachée, ou de matériaux ayant l'aspect du zinc.

Les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

c) Architecture contemporaine

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes traditionnelles. Elles ne sauraient s'appliquer à l'architecture contemporaine pour qui les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets.

4. CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,80 mètres** sur les voies et emprises publiques et en limites séparatives.

Toutefois, dans le cas de réfection ou prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierres de pays apparentes seront conservés dans leur aspect, les clôtures ainsi que les piliers encadrant les portails sont à conserver.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques devront présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation. Elles seront constituées :

- Soit d'un mur en maçonnerie enduite de ton pierre (nuances allant du gris ocre au jaune sable) couronné d'un chaperon de pierre de 0,10 à 0,20 mètres d'épaisseur.
- Soit d'un mur bahut ou d'une murette de 0,60 mètres, surmonté d'une grille peinte en vert foncé.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

1. NORMES

Il doit être aménagé au minimum :

a) Pour les constructions à usage d'habitation

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.

b) Pour toute autre construction

- Pour toute autre construction, **hormis dans le secteur UBc** : une place de stationnement pour 80 m² de **SHON** surface de plancher.
- **Dans le secteur UBc** pour les constructions destinées au commerce :
 - Deux places pour une surface de vente inférieure ou égale à 50 m².
 - Une place par tranche de **25 m²** de surface de vente supérieure à 50 m².
- En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

c) Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

~~Pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés ou transformés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.~~

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles du Code de l'Urbanisme.

2. MODE DE REALISATION

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même ou à proximité immédiate, conformément aux dispositions ~~de~~ l'article ~~L 421-3~~ du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

2. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

3. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

~~1. Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est limité à 0,60.~~

~~2. Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

Non réglementé.



CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone à caractère d'habitat caractérise les hameaux répartis sur l'ensemble du territoire communal, essentiellement composés de bâti ancien autour desquels s'est développée une urbanisation récente. Dans quelques cas, le noyau ancien n'existe pas : il s'agit alors d'ensembles récents développés le long des voies de circulation.

La plupart de ces terrains n'ont pas vocation à être desservis par l'assainissement collectif.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- ~~1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures nécessaire à l'activité agricole et forestière selon l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.~~
- ~~2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.~~
- ~~3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones prévues par l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit notamment de l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques.~~
- ~~4. L'implantation des établissements nuisants (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relève de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements est soumise à l'article L. 111-3-1.~~
- ~~5. Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).~~
- ~~6. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique selon l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.~~

~~7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU sont soumis à autorisation selon l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.~~

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UC 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.
- b) Les constructions nouvelles d'exploitation agricole, horticole et d'élevage, notamment les élevages de volailles régis par l'arrêté du 13 juin 1999, modifié par l'arrêté du 14 août 2000.
- c) Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et autocaravanes.
- d) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de déchets de toutes natures non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- f) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- g) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- h) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas considérées comme un service usuel en zone urbaine, notamment les établissements bruyants.
- i) Les carrières.
- j) Les chenils, au sens de l'article 276-3 III du Code Rural.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et des usagers.
- b) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation

d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Au-delà de 100 mètres, les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UC 4 - RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de

caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.~~

~~2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Général d'Assainissement.~~

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction doit s'implanter en respectant :

- un recul minimum de **20 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales.
- un recul au moins égal à **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté (ou à la limite séparant la propriété de la voie) des autres voies et emprises publiques et des autres voies privées ouvertes à la circulation automobile.

2. Les clôtures devront être implantées à l'alignement.

3. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- a) Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant et ne pas aggraver la non-conformité.
- b) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions principales doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Les annexes isolées peuvent être implantées soit en retrait (avec un minimum de 3 mètres), soit en limite séparative.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- a) Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

1. CALCUL DE L'EMPRISE

L'emprise au sol de ces constructions ne peut excéder **20 %** de la superficie du terrain.

2. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS :

- a) Pour la réfection ou la surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont les caractéristiques ne respectent pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non conformité.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

2. NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **2 niveaux** (rez-de-chaussée + 1 étage) et **6,50 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

La hauteur des annexes isolées de la construction principale ne peut excéder **2,70 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- c) Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

- d) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

2. RENOVATION ET AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PRESENTANT UN INTERET PATRIMONIAL ET ARCHITECTURAL

Les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante.
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

a) Toitures

Pour les rénovations de toitures en tuiles, la tuile canal de récupération ou neuve vieillie de tonalités mélangées sera employée en chapeau.

Pour les rénovations de toitures des édifices couverts en ardoise, en zinc ou en tuile mécanique dite de "Marseille", le mode couvrement devra être conservé.

Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés.

L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.

b) Façades

Les bâtiments construits en pierre de taille, tout ou partie, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être enduite, ni rejointoyée au ciment, ni peintes. Seul un badigeon de chaux léger pourra être réalisé pour harmoniser la façade.

Les habitations construites en moellons de pays doivent conserver ou recevoir un enduit. Les enduits seront de finition talochée ou lissée à la truelle, de teinte proche de la pierre (nuances allant du gris ocré au jaune sable).

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, dans le ton du matériau de parement, et seront arasés au nu de ce matériau.

Les annexes et dépendances existantes peuvent rester en pierres apparentes avec joints clairs de même ton, arasés au nu des pierres.

En cas de reprises, surélévations ou prolongements de murs existants, leur aspect extérieur sera de même nature que celui des parties déjà en place.

Lors des ravalements, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...).

c) Ouvertures

Les façades principales respectant le principe d'ordonnancement¹ et de composition verticale devront le conserver : aucune modification de la taille des ouvertures n'est autorisée. Le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

d) Menuiseries

Les fenêtres anciennes en bois seront conservées. En cas de remplacement, le nouvel élément sera en bois et respectera le dessin des menuiseries originelles.

Les volets seront en bois plein à lames (planches) verticales, sans barre ni écharpe.

Fenêtres et volets seront peints dans les nuances de gris mat. Les vernis et lasures sont proscrits.

Les portes d'entrée seront peintes en couleur sombre : bordeaux, vert, bleu, gris, à l'exception de certaines portes anciennes qui pourront rester en bois apparent.

3. CONSTRUCTIONS NEUVES ET MODIFICATIONS DES CONSTRUCTIONS RECENTES

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de plan et de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

a) Constructions principales

- Toitures

Les toitures seront en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés. La couverture sera à deux versants avec une pente maximale de 37 %.

Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques (capteurs solaires).

Les vérandas, les puits de jour et verrières pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau) ou en harmonie avec le secteur considéré.

- Façades

En parement extérieur des façades, on utilisera les matériaux ayant l'aspect de la pierre naturelle ou du bois, l'enduit de teinte proche de la pierre (nuances allant du gris ocré au jaune sable).

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

¹ Disposition régulière des percements avec fenêtres de même dimension, alignées à égale distance en rez-de-chaussée et superposées aux étages.

- Ouvertures

Les façades vues du domaine public respecteront le principe d'ordonnancement¹ et de composition traditionnel avec des ouvertures de proportions verticales (hauteur égale au moins à 1,3 largeur). Toutefois, une baie vitrée pourra être autorisée.

Fenêtres et volets seront peints dans les nuances de gris mat.

b) Constructions annexes séparées des constructions principales

Les constructions annexes séparées des constructions principales seront constituées de murs enduits ton pierre ou de matériaux ayant l'aspect du bois. La couverture sera en tuiles canal de couleur unie ou panachée, ou de matériaux ayant l'aspect du zinc.

Les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

c) Architecture contemporaine

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes traditionnelles. Elles ne sauraient s'appliquer à l'architecture contemporaine pour qui les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets.

4. CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,80 mètres** sur les voies et emprises publiques et en limites séparatives.

Toutefois, dans le cas de réfection ou prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierres de pays apparentes seront conservés dans leur aspect, les clôtures ainsi que les piliers encadrant les portails sont à conserver.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques devront présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation. Elles seront constituées :

- Soit d'un mur en maçonnerie enduite de ton pierre (nuances allant du gris ocre au jaune sable) couronné d'un chaperon de pierre de 0,10 à 0,20 mètres d'épaisseur.
- Soit d'un mur bahut ou d'une murette de 0,60 mètres, surmonté d'une grille peinte en vert foncé.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

1. NORMES

Il doit être aménagé au minimum :

a) Pour les constructions à usage d'habitation

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.

b) Pour toute autre construction

- Pour toute autre construction : une place de stationnement pour 80 m² de ~~SHON~~ surface de plancher.
- En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

c) Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

~~Pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés ou transformés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.~~

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles du Code de l'Urbanisme.

2. MODE DE REALISATION

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même ou à proximité immédiate, conformément aux dispositions ~~de l'article L 421-3~~ du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
2. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
3. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

~~1. Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est limité à **0,25**.~~

~~2. Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

Non réglementé.



CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée est destinée à accueillir les équipements publics collectifs bénéficiant de dispositions réglementaires adaptées afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- ~~1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures nécessaire à l'activité agricole et forestière selon l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.~~
- ~~2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.~~
- ~~3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones prévues par l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit notamment de l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques.~~
- ~~4. L'implantation des établissements nuisants (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relève de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements est soumise à l'article L. 111-3-1.~~
- ~~5. Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).~~
- ~~6. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique selon l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.~~
- ~~7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU sont soumis à autorisation selon l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.~~

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article UE 2.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs : éducatifs, socio-culturels, sportifs, et services divers nécessaires au fonctionnement des services publics et les installations qui leur sont liées.
- b) Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des constructions et installations visées à l'alinéa précédent.
- c) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient liées au fonctionnement des constructions et installations visées aux alinéas précédents.
- f) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).
- g) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Au-delà de 100 mètres, les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UE 4 - RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.~~

~~2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Général d'Assainissement.~~

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction doit s'implanter en respectant :

- un recul minimum de **20 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales.
- un recul au moins égal à **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté (ou à la limite séparant la propriété de la voie) des autres voies et emprises publiques et des autres voies privées ouvertes à la circulation automobile.

2. Les clôtures devront être implantées à l'alignement.

3. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- a) Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant et ne pas aggraver la non-conformité.
- b) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- a) Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

2. NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **8 mètres**, mesurés à l'égout du toit ou de l'acrotère.

3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc ...).
- c) Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.
- d) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale des bâtiments publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même ou à proximité immédiate, conformément aux dispositions [de l'article L 421-3](#) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
2. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
3. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.



CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE UX

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée est destinée à accueillir les activités artisanales et industrielles, ainsi que les services qui peuvent leur être nécessaires et les entrepôts.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- ~~1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures nécessaire à l'activité agricole et forestière selon l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.~~
- ~~2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.~~
- ~~3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones prévues par l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit notamment de l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques.~~
- ~~4. L'implantation des établissements nuisants (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relève de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements est soumise à l'article L. 111-3-1.~~
- ~~5. Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).~~
- ~~6. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique selon l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.~~
- ~~7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU sont soumis à autorisation selon l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.~~

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article UX 2.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions et installations à usage industriel et artisanal, ainsi que les constructions à usage de bureaux, de services ou d'entrepôts.
- b) Les dépôts de déchets de toute nature à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées à l'alinéa précédent, et les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- c) Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient accolées au bâtiment d'activité et qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents.
- d) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite "SEVESO", sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanales.
- e) Les aires de stationnement ouvertes au public si elles sont liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées aux alinéas a) à c) précédents.
- f) Les lotissements à usage d'activités, lorsqu'ils sont destinés à l'implantation des occupations et utilisations du sol visées aux alinéas a) à c) précédents.
- g) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).
- h) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **5,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Au-delà de 100 mètres, les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UX 4 - RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.~~

~~2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue, devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Général d'Assainissement.~~

Non réglementé.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction doit s'implanter en respectant :

- un recul minimum de **20 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales.
- un recul au moins égal à **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté (ou à la limite séparant la propriété de la voie) des autres voies et emprises publiques et des autres voies privées ouvertes à la circulation automobile.

2. Les clôtures devront être implantées à l'alignement.

3. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- a) Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant et ne pas aggraver la non-conformité.
- b) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **5 mètres**.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- a) Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

1. CALCUL DE L'EMPRISE

L'emprise au sol de ces constructions ne peut excéder **55 %** de la superficie du terrain.

2. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS :

- a) Pour la réfection ou la surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont les caractéristiques ne respectent pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non conformité.

- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

2. NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **12 mètres**, mesurés à l'égout du toit ou de l'acrotère.

3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc ...).
- c) Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.
- d) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

2. DISPOSITIONS POUR LES BÂTIMENTS

2.1. Façades

Les façades présenteront les aspects suivants : enduit teinté ou bardage bois ou bardage métallique laqué ou plastique.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

Le blanc pur et les couleurs agressives sont interdits.

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

2.2. Toitures

Les couvertures apparentes doivent respecter les couleurs terre cuite naturelle et gris mat.

3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives seront constituées de treillages métalliques doublés de haies vives (essences locales), ou bien de claires-voies. La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même ou à proximité immédiate, conformément aux dispositions ~~de l'article L 421-3~~ du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

2. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

3. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Il s'agit de zones naturelles, peu ou non équipées, d'urbanisation future à vocation principale d'habitat, qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D. et le document d'orientations d'aménagement.

L'existence des voies publiques et de réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement au contact des zones autorise une urbanisation immédiate sous forme d'opérations groupées (lotissements) et, de ce fait une meilleure maîtrise de la morphologie du bâti en compatibilité avec les principes arrêtés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Comme pour les zones UA et UB, une partie des zones 1AU est couverte par le périmètre de protection au titre des monuments historiques de l'église.

*Pour tenir compte de la réalité du terrain, la zone 1AU a été organisée en **deux trois** secteurs :*

~~*- Le **secteur 1AUa** couvrant un site au contact direct du centre bourg et de la mairie-école, desservi à court terme par l'assainissement collectif. Il est plus particulièrement dédié à des opérations de mixité sociale et pour lequel une certaine densité est recherchée.*~~

~~*- Le **secteur 1AUb** couvrant plusieurs sites en périphérie de la zone agglomérée du bourg qui seront également desservis à terme par l'assainissement collectif. Leur physionomie sera proche de celle de la zone UB.*~~

*- Le **secteur 1AUa** couvrant un site au contact la zone agglomérée du bourg, le site de **Chabiran**, qui est le dernier élément du grand projet de développement du bourg. Sa physionomie sera proche de celle de la zone UB.*

*- Le **secteur 1AUc 1AUb** vise un site de développement au Nord du hameau de **Nougarède**. L'assainissement collectif n'y est pas prévu, au moins dans un terme prévisible, aussi la densité y sera sensiblement moindre.*

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

~~*1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures nécessaire à l'activité agricole et forestière selon l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.*~~

~~2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.~~

~~3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones prévues par l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit notamment de l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques.~~

~~4. L'implantation des établissements nuisants (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relève de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements est soumise à l'article L. 111-3-1.~~

~~5. Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).~~

~~6. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique selon l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.~~

~~7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU sont soumis à autorisation selon l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.~~

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

~~Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AU 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :~~

- ~~a) Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.~~
- ~~b) Les constructions nouvelles d'exploitation agricole, horticole et d'élevage et notamment les élevages de volailles régis par l'arrêté du 13 juin 1999, modifié par l'arrêté du 14 août 2000.~~
- ~~c) Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et autocaravanes.~~
- ~~d) Les habitations légères de loisirs, les mobil homes et parcs résidentiels de loisirs.~~
- ~~e) Les dépôts de déchets de toutes natures non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...~~
- ~~f) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.~~
- ~~g) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.~~
- ~~h) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas considérées comme un service usuel en zone urbaine, notamment les établissements bruyants.~~
- ~~i) Les carrières.~~

~~j) Les chenils, au sens de l'article 276-3 III du Code Rural.~~

Sont interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AU 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1. Les constructions isolées**, dissociées ou indépendantes de toute opération d'aménagement d'ensemble.
- 2. Les opérations d'aménagement** (lotissements, groupes d'habitations) qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone, définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- 3. Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'industrie, à l'artisanat, au commerce, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.
- 4. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent et occasionnel de leurs utilisateurs.
- 5. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs isolées** ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- 6. Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- 7. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 8. Les carrières.**

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

~~Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :~~

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par les orientations d'aménagement et de programmation qui accompagnent ou illustrent les dispositions prises par le présent règlement et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

- a) Les opérations d'ensemble** (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations), à condition :
 - qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement.
 - qu'elles portent sur une **superficie minimale de 0,5 hectare 1 hectare**. Toutefois, si à la fin des opérations subsistait sur la zone un reliquat de terrains d'une superficie inférieure à 0,5 hectare, celui-ci pourra être construit selon les mêmes dispositions.
 - qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,

- qu'elles soient immédiatement raccordées à tous les réseaux communaux existants,

b) À l'intérieur des opérations autorisées à l'alinéa *a)* ci-dessus et sous réserve de respecter les conditions édictées dans ce même alinéa, ne sont admis que :

- Les constructions destinées à l'habitation, aux bureaux, au commerce, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.
- Les divisions en plusieurs lots, à condition que les règles édictées par le PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément au document d'orientations d'aménagement. Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de chaussée de **5 mètres** minimum pour les voies à double sens, ramenée à **4 mètres** minimum pour les voies à sens unique.
- Trottoirs et éclairage public.

À l'exception du secteur 1AUa, les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre temporaire dans le cadre d'une opération par tranches. **Dans le secteur 1AUa**, les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 75 mètres. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.~~

~~2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Général d'Assainissement.~~

Non réglementé.

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

1. Toute construction doit s'implanter en respectant un recul au moins égal à **4 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté (ou à la limite séparant la propriété de la voie) des autres voies et emprises publiques et des autres voies privées ouvertes à la circulation automobile.

2. Les clôtures devront être implantées à l'alignement.

3. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- a) Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant et ne pas aggraver la non-conformité.
- b) Dans le cadre d'opérations groupées comportant un plan de masse, où des implantations différentes pourront être autorisées, permettant de construire, soit à l'alignement, soit dans la marge de retrait entre 0 et 4 m.
- c) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

~~1. Dans les secteurs 1AUa et 1AUb, les constructions sont implantées sur la limite séparative ou en retrait de cette limite. Dans le secteur 1AUc, les constructions sont implantées en retrait de la limite séparative.~~

~~Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.~~

1. Dans le **secteur 1AUa**, les constructions sont implantées sur la limite séparative ou en retrait de cette limite. Dans le **secteur 1AUb**, les constructions sont implantées en retrait de la limite séparative.

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, elle doit respecter un recul par rapport au point le plus proche de ladite limite au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**. La partie implantée en limite ne devra pas avoir de hauteur supérieure à 2,70 mètres à l'égout de toit.

Les annexes isolées peuvent être implantées soit en retrait (avec un minimum de 3 mètres), soit en limite séparative.

2. Lorsque la limite séparative correspond à la limite de la zone 1AU au contact de la zone agricole « A », les constructions devront respecter un recul minimum de **10 mètres**.

3. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- a) Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

~~Non réglementé.~~

1. Dans le **secteur 1AUa** :

- a) La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière ne devra pas être inférieure à **6 mètres**.
- b) Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour les annexes isolées dont la distance n'est pas réglementée.

2. Dans le **secteur 1AUb** : non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

1. CALCUL DE L'EMPRISE

~~L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée dans le secteur 1AUa.~~

~~Elle ne peut excéder :~~

~~- 30 % de la superficie du terrain pour le secteur 1AUb.~~

~~- 20 % de la superficie du terrain pour le secteur 1AUc.~~

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 30 % de la superficie du terrain pour le secteur 1AUa.

- 20 % de la superficie du terrain pour le secteur 1AUb.

2. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

2. NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **2 niveaux** (rez-de-chaussée + 1 étage) et **6,50 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

La hauteur des annexes isolées de la construction principale ne peut excéder **2,70 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- c) Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de plan et de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

a) Constructions principales

- Toitures

Les toitures seront en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés. La couverture sera à deux versants avec une pente maximale de 37 %.

Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques (capteurs solaires).

Les vérandas, les puits de jour et verrières pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau) ou en harmonie avec le secteur considéré.

- Façades

En parement extérieur des façades, on utilisera les matériaux ayant l'aspect de la pierre naturelle ou du bois, l'enduit de teinte proche de la pierre (nuances allant du gris ocré au jaune sable).

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

- Ouvertures

Les façades vues du domaine public respecteront le principe d'ordonnancement¹ et de composition traditionnel avec des ouvertures de proportions verticales (hauteur égale au moins à 1,3 largeur). Toutefois, une baie vitrée pourra être autorisée.

Fenêtres et volets seront peints dans les nuances de gris mat.

b) Constructions annexes séparées des constructions principales

Les constructions annexes séparées des constructions principales seront constituées de murs enduits ton pierre ou de matériaux ayant l'aspect du bois. La couverture sera en tuiles canal de couleur unie ou panachée, ou de matériaux ayant l'aspect du zinc.

Les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

c) Architecture contemporaine

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes traditionnelles. Elles ne sauraient s'appliquer à l'architecture contemporaine pour qui les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets.

3. CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,80 mètres** sur les voies et emprises publiques et en limites séparatives.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques devront présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation. Elles seront constituées :

- Soit d'un mur en maçonnerie enduite de ton pierre (nuances allant du gris ocre au jaune sable) couronné d'un chaperon de pierre de 0,10 à 0,20 mètres d'épaisseur.
- Soit d'un mur bahut ou d'une murette de 0,60 mètres, surmonté d'une grille peinte en vert foncé.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

1. NORMES

Il doit être aménagé au minimum :

a) Pour les constructions à usage d'habitation

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.

b) Pour toute autre construction

- Pour toute autre construction : une place de stationnement pour 80 m² de ~~SHON~~ surface de plancher.
- En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

c) Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

~~Pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés ou transformés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.~~

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles du Code de l'Urbanisme.

2. MODE DE REALISATION

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

2. **Les opérations d'ensemble** autorisées dans la zone devront inclure les superficies minimales d'espaces verts collectifs au moins égale à 10 %, dans le respect des indications fournies par ~~le document d'orientations d'aménagement~~ **les orientations d'aménagement et de programmation**.

~~3. Les espaces verts visés à l'alinéa ci-dessus pourront être aménagés sous forme :~~

- ~~- De surlargeurs de voies qui pourront être soit latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie), soit centrales, avec une largeur minimale de 3,50 m.~~
- ~~- De placettes (parc, stationnement, ...).~~
- ~~- De franges paysagères (espaces tampons, reculs, ou incluant les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de "noues" ...).~~

3. Les espaces verts visés à l'alinéa ci-dessus pourront être aménagés sous les formes suivantes :

a) Dans le secteur 1AUa : des surlargeurs de voies qui pourront être soit latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie), soit centrales, avec une largeur minimale de 3,50 m.

b) Dans le secteur 1AUb :

- Des surlargeurs de voies qui pourront être soit latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie), soit centrales, avec une largeur minimale de 3,50 m.
- Des placettes (parc, stationnement, ...).
- Des franges paysagères (espaces tampons, reculs, ou incluant les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de "noues" ...).

4. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

~~1. Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est limité à :~~

~~—0,80 en secteur 1AUa.~~

~~—0,60 en secteur 1AUb.~~

~~—0,25 en secteur 1AUc.~~

~~2. Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

Non réglementé.



CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Il s'agit de zones naturelles, peu ou non équipées, d'urbanisation future à vocation principale d'habitat, qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D. et le document d'orientations d'aménagement.

*Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante, **son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.***

Son urbanisation sera définie précisément à cette occasion et le document d'orientations d'aménagement indiquera alors les principes qui guideront les opérations d'aménagement groupées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Mais, d'ores et déjà la commune indique que cette zone sera réservée exclusivement à l'habitat, ~~aux~~ services et commerces.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - RESEAUX DIVERS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 8

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

Elle recouvre près des deux tiers du territoire communal et plus particulièrement les zones viticoles AOC.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- ~~1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures nécessaire à l'activité agricole et forestière selon l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.~~
- ~~2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.~~
- ~~3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones prévues par l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit notamment de l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques.~~
- ~~4. L'implantation des établissements nuisants (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relève de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements est soumise à l'article L. 111-3-1.~~
- ~~5. Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).~~
- ~~6. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique selon l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.~~

~~7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU sont soumis à autorisation selon l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.~~

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles à usage d'activité qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- b) Les constructions nouvelles à usage d'habitation qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- c) Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et autocaravanes.
- d) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de déchets de toutes natures non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- f) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- g) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, s'ils ne sont pas directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.
- h) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- i) Les carrières.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles de la zone.
- b) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles soient liées à l'activité des exploitations agricoles de la zone.
- c) Les installations de tourisme à la ferme (activités et hébergement) complémentaires à une exploitation agricole, soit par l'aménagement d'aire de camping, soit par transformation ou

aménagement de bâtiments existants, soit par constructions de bâtiments neufs, à condition que la ~~Surface Hors Œuvre Nette~~ surface de plancher ainsi produite ne dépasse pas 250 m² et que leur aspect ne nuise pas au paysage.

- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).
- e) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.
- f) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Au-delà de 100 mètres, les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE A 4 - RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Général d'Assainissement.~~

Non réglementé.

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

1. Toute construction doit s'implanter en respectant :

- un recul minimum de **20 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales.
- un recul au moins égal à **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté (ou à la limite séparant la propriété de la voie) des autres voies et emprises publiques et des autres voies privées ouvertes à la circulation automobile.

2. Les clôtures devront être implantées à l'alignement.

3. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- a) Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant et ne pas aggraver la non-conformité.
- b) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. Les constructions principales doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Les annexes isolées peuvent être implantées soit en retrait (avec un minimum de 3 mètres), soit en limite séparative.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- a) Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).

- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

2. NORMES DE HAUTEUR

- a) La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ne peut excéder **9 mètres**, mesurée à l'égout du toit.
- b) La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6,50 mètres**, mesurée à l'égout du toit.
- c) La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit.

3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, silos et autres superstructures, etc...).
- c) Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

1. PRINCIPE GENERAL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

2. RENOVATION ET AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PRESENTANT UN INTERET PATRIMONIAL ET ARCHITECTURAL

Les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante.
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

a) Toitures

Pour les rénovations de toitures en tuiles, la tuile canal de récupération ou neuve vieillie de tonalités mélangées sera employée en chapeau.

Pour les rénovations de toitures des édifices couverts en ardoise, en zinc ou en tuile mécanique dite de "Marseille", le mode couvrement devra être conservé.

Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés.

L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.

b) Façades

Les bâtiments construits en pierre de taille, tout ou partie, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être enduite, ni rejointoyée au ciment, ni peintes. Seul un badigeon de chaux léger pourra être réalisé pour harmoniser la façade.

Les habitations construites en moellons de pays doivent conserver ou recevoir un enduit. Les enduits seront de finition talochée ou lissée à la truelle, de teinte proche de la pierre (nuances allant du gris ocré au jaune sable).

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, dans le ton du matériau de parement, et seront arasés au nu de ce matériau.

Les annexes et dépendances existantes peuvent rester en pierres apparentes avec joints clairs de même ton, arasés au nu des pierres.

En cas de reprises, surélévations ou prolongements de murs existants, leur aspect extérieur sera de même nature que celui des parties déjà en place.

Lors des ravalements, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...).

c) Ouvertures

Les façades principales respectant le principe d'ordonnancement¹ et de composition verticale devront le conserver : aucune modification de la taille des ouvertures n'est autorisée. Le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

d) Menuiseries

Les fenêtres anciennes en bois seront conservées. En cas de remplacement, le nouvel élément sera en bois et respectera le dessin des menuiseries originelles.

Les volets seront en bois plein à lames (planches) verticales, sans barre ni écharpe.

Fenêtres et volets seront peints dans les nuances de gris mat. Les vernis et lasures sont proscrits.

Les portes d'entrée seront peintes en couleur sombre : bordeaux, vert, bleu, gris, à l'exception de certaines portes anciennes qui pourront rester en bois apparent.

3. CONSTRUCTIONS NEUVES ET MODIFICATIONS DES CONSTRUCTIONS RECENTES

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de plan et de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

a) Constructions principales

- Toitures

Les toitures seront en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés. La couverture sera à deux versants avec une pente maximale de 37 %.

Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques (capteurs solaires).

Les vérandas, les puits de jour et verrières pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau) ou en harmonie avec le secteur considéré.

- Façades

En parement extérieur des façades, on utilisera les matériaux ayant l'aspect de la pierre naturelle ou du bois, l'enduit de teinte proche de la pierre (nuances allant du gris ocre au jaune sable).

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

- Ouvertures

Les façades vues du domaine public respecteront le principe d'ordonnancement¹ et de composition traditionnel avec des ouvertures de proportions verticales (hauteur égale au moins à 1,3 largeur). Toutefois, une baie vitrée pourra être autorisée.

Fenêtres et volets seront peints dans les nuances de gris mat.

¹ Disposition régulière des percements avec fenêtres de même dimension, alignées à égale distance en rez-de-chaussée et superposées aux étages.

b) Constructions annexes séparées des constructions principales

Les constructions annexes séparées des constructions principales seront constituées de murs enduits ton pierre ou de matériaux ayant l'aspect du bois. La couverture sera en tuiles canal de couleur unie ou panachée, ou de matériaux ayant l'aspect du zinc.

Les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

c) Architecture contemporaine

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes traditionnelles. Elles ne sauraient s'appliquer à l'architecture contemporaine pour qui les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets.

4. DISPOSITIONS POUR LES BATIMENTS D'EXPLOITATION

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :

a) Toitures

Les couvertures doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les tons sombres mats.

b) Murs et façades

Les matériaux pour réaliser les façades sont de teinte sombre en matériaux d'aspect bois, en maçonnerie enduite ou en moellons.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

5. CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,80 mètres** sur les voies et emprises publiques et en limites séparatives.

Toutefois, dans le cas de réfection ou prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierres de pays apparentes seront conservés dans leur aspect, les clôtures ainsi que les piliers encadrant les portails sont à conserver.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques devront présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation. Elles seront constituées :

- Soit d'un mur en maçonnerie enduite de ton pierre (nuances allant du gris ocré au jaune sable) couronné d'un chaperon de pierre de 0,10 à 0,20 mètres d'épaisseur.
- Soit d'un mur bahut ou d'une murette de 0,60 mètres, surmonté d'une grille peinte en vert foncé.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
2. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- b) Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

2. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- a) Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- b) Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L. 130.2 du Code de l'urbanisme.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.



TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 9

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne plus particulièrement les sites naturels de la commune dignes d'être protégés, mais présentant des caractères assez différents, allant d'ensembles ne manifestant pas une sensibilité élevée, et susceptibles d'accueillir des aménagements (existant ou à créer) qui peuvent s'insérer dans un cadre naturel, à des sites de très forts intérêts ou risques demandant une protection plus forte.

*En outre, **quatre secteurs** ont été définis :*

*- Un **secteur Nc** correspondant aux sites de carrières souterraines affectés de risques d'effondrement, identifiés sur la commune (notamment en centre bourg) et sur lesquels toute construction ou occupation du sol est interdite.*

*- Un **secteur Nh** pour tenir compte de l'habitat diffus identifié dans la zone A, sur des parcelles de taille et de capacité limitées où seront autorisées des extensions des constructions existantes qui ne sont pas liées à l'activité agricole. Dans le même domaine, un **secteur Na** a été créé pour permettre ponctuellement la réalisation de construction nouvelle destinée à l'habitation, dans le cas de "dents creuses" au cœur de hameaux en zone agricole.*

*- Un **secteur Ns**, voué à l'accueil des équipements sportifs et des activités de loisirs de plein air à Manne, à Croze et à Beaucourt.*

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

~~1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures nécessaire à l'activité agricole et forestière selon l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.~~

~~2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.~~

~~3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones prévues par l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit notamment de l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques.~~

~~4. L'implantation des établissements nuisants (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relève de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements est soumise à l'article L. 111-3-1.~~

~~5. Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).~~

~~6. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique selon l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.~~

~~7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU sont soumis à autorisation selon l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.~~

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article N 2.
- b) Dans le secteur Nc, en raison des risques d'effondrement des carrières souterraines recensées, toute construction ou occupation du sol est **interdite**.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Dans la zone N proprement dite :

- Les travaux soumis à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.
- Les aménagements (installations et travaux divers) liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :
 - * Les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.
 - * Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.
- Le changement d'affectation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU pour un usage d'habitation individuelle, l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation individuelle existant à la date d'approbation du PLU, ainsi que les annexes séparées de la construction principale, à condition que la surface de plancher ~~hors œuvre brute~~ totale ne dépasse pas 200 m² au total.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).
- Les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

b) Dans le secteur Nh, sont uniquement autorisés le changement d'affectation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU pour un usage d'habitation individuelle, l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation individuelle existant à la date d'approbation du PLU, ainsi que les annexes séparées de la construction principale, à condition que la surface de plancher ~~hors œuvre brute~~ totale ne dépasse pas 200 m² au total.

c) Dans le secteur Na, sont autorisées les constructions nouvelles destinées à l'habitation ainsi que les annexes séparées de la construction principale, à condition qu'elles s'insèrent dans le tissu bâti existant.

d) Dans le secteur Ns, sont uniquement autorisées les constructions et installations nécessaires à l'activité sportive et aux activités de loisirs de plein air, à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages et que les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Au-delà de 100 mètres, les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE N 4 - RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être

réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Général d'Assainissement.~~

Non réglementé.

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

1. Toute construction doit s'implanter en respectant :

- un recul minimum de **20 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales.
- un recul au moins égal à **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté (ou à la limite séparant la propriété de la voie) des autres voies et emprises publiques et des autres voies privées ouvertes à la circulation automobile.

2. Les clôtures devront être implantées à l'alignement.

3. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- a) Pour la réfection, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant et ne pas aggraver la non-conformité.
- b) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. Les constructions principales doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

2. Dans le **secteur Nh**, les annexes isolées peuvent être implantées soit en retrait (avec un minimum de 3 mètres), soit en limite séparative.

3. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- a) Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

2. NORMES DE HAUTEUR

- a) Dans la **zone N**, proprement dite, la hauteur des constructions ne peut excéder **4,50 mètres**, mesurée à l'égout du toit.
- b) Dans **les secteurs Nh et Ns**, la hauteur des constructions ne peut excéder **6,50 mètres**, mesurée à l'égout du toit.
- c) Dans le **secteur Nh**, la hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit.

3. Toutefois, ces normes de hauteur ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

2. RENOVATION ET AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PRESENTANT UN INTERET PATRIMONIAL ET ARCHITECTURAL

Les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante.
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

a) Toitures

Pour les rénovations de toitures en tuiles, la tuile canal de récupération ou neuve vieillie de tonalités mélangées sera employée en chapeau.

Pour les rénovations de toitures des édifices couverts en ardoise, en zinc ou en tuile mécanique dite de "Marseille", le mode couvrement devra être conservé.

Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés.

L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.

b) Façades

Les bâtiments construits en pierre de taille, tout ou partie, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être enduite, ni rejointoyées au ciment, ni peintes. Seul un badigeon de chaux léger pourra être réalisé pour harmoniser la façade.

Les habitations construites en moellons de pays doivent conserver ou recevoir un enduit. Les enduits seront de finition talochée ou lissée à la truelle, de teinte proche de la pierre (nuances allant du gris ocré au jaune sable).

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, dans le ton du matériau de parement, et seront arasés au nu de ce matériau.

Les annexes et dépendances existantes peuvent rester en pierres apparentes avec joints clairs de même ton, arasés au nu des pierres.

En cas de reprises, surélévations ou prolongements de murs existants, leur aspect extérieur sera de même nature que celui des parties déjà en place.

Lors des ravalements, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...).

c) Ouvertures

Les façades principales respectant le principe d'ordonnement¹ et de composition verticale devront le conserver : aucune modification de la taille des ouvertures n'est autorisée. Le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

d) Menuiseries

Les fenêtres anciennes en bois seront conservées. En cas de remplacement, le nouvel élément sera en bois et respectera le dessin des menuiseries originelles.

Les volets seront en bois plein à lames (planches) verticales, sans barre ni écharpe.

Fenêtres et volets seront peints dans les nuances de gris mat. Les vernis et lasures sont proscrits.

Les portes d'entrée seront peintes en couleur sombre : bordeaux, vert, bleu, gris, à l'exception de certaines portes anciennes qui pourront rester en bois apparent.

3. CONSTRUCTIONS NEUVES ET MODIFICATIONS DES CONSTRUCTIONS RECENTES

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de plan et de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

a) Constructions principales

- Toitures

Les toitures seront en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés. La couverture sera à deux versants avec une pente maximale de 37 %.

Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques (capteurs solaires).

Les vérandas, les puits de jour et verrières pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau) ou en harmonie avec le secteur considéré.

- Façades

En parement extérieur des façades, on utilisera les matériaux ayant l'aspect de la pierre naturelle ou du bois, l'enduit de teinte proche de la pierre (nuances allant du gris ocré au jaune sable).

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

- Ouvertures

Les façades vues du domaine public respecteront le principe d'ordonnement¹ et de composition traditionnel avec des ouvertures de proportions verticales (hauteur égale au moins à 1,3 largeur). Toutefois, une baie vitrée pourra être autorisée.

¹ Disposition régulière des percements avec fenêtres de même dimension, alignées à égale distance en rez-de-chaussée et superposées aux étages.

Fenêtres et volets seront peints dans les nuances de gris mat.

b) Constructions annexes séparées des constructions principales

Les constructions annexes séparées des constructions principales seront constituées de murs enduits ton pierre ou de matériaux ayant l'aspect du bois. La couverture sera en tuiles canal de couleur unie ou panachée, ou de matériaux ayant l'aspect du zinc.

Les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

c) Architecture contemporaine

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes traditionnelles. Elles ne sauraient s'appliquer à l'architecture contemporaine pour qui les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement ou le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pourront être consultés pour se prononcer sur la qualité des projets.

4. CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,80 mètres** sur les voies et emprises publiques et en limites séparatives.

Toutefois, dans le cas de réfection ou prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierres de pays apparentes seront conservés dans leur aspect, les clôtures ainsi que les piliers encadrant les portails sont à conserver.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques devront présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation. Elles seront constituées :

- Soit d'un mur en maçonnerie enduite de ton pierre (nuances allant du gris ocré au jaune sable) couronné d'un chaperon de pierre de 0,10 à 0,20 mètres d'épaisseur.
- Soit d'un mur bahut ou d'une murette de 0,60 mètres, surmonté d'une grille peinte en vert foncé.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- b) Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

2. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- a) Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- b) Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L. 130.2 du Code de l'urbanisme.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

