

Commune de
RAUZAN

Département de la Gironde (33)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Elaboration prescrite le

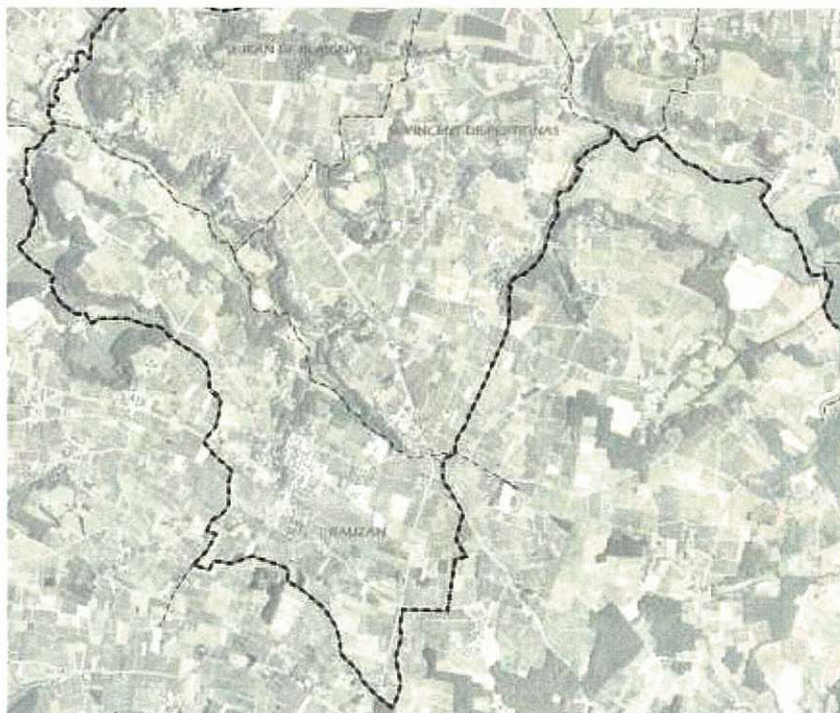
20 / 06 / 2005

PLU. arrêté le

29 / 04 / 2010

PLU approuvé le

7 / 03 / 2011



Vu pour être annexé à la délibération du
Le Président de la CdC Castillon-Pujols

	Approuvée
PLU modification n°1	10/2011
PLU modification simplifiée n°1	03/2014
DEC PRO MEC DU PLU n°1	02/2021
DEC PRO MEC DU PLU n°2	03/2021
PLU modification simplifiée n°2	14/02/2024

4

Règlement

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES	3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
ZONE UA – ZONE CENTRALE A CARACTERE ANCIEN	7
ZONE UB – ZONE D'HABITAT PAVILLONNAIRE	12
ZONE UC – ZONE D'HABITAT GROUPE	16
ZONE UH – ZONE DE HAMEAU ANCIEN	20
ZONE UE – ZONE D'EQUIPEMENTS	26
ZONE UY – ZONE D'ACTIVITES	29
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	33
ZONE 1AU	34
ZONE 1AUY	38
ZONE 2AU	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	42
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	47
LEXIQUE	52

DISPOSITIONS GENERALES



ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.110, L.121.1 et L.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les constructions, aménagements, changements de destination, installations et travaux doivent être conformes au présent règlement et à ses documents graphiques. Par ailleurs, s'appliquent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme notamment les dispositions du Code de l'Urbanisme dont certaines dispositions du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) et les servitudes d'utilité publique qui sont reportées en annexe.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines et à urbaniser, ainsi qu'en zones agricoles et en zones naturelles et forestières à protéger, délimitées dans le document graphique du règlement. Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières qui s'appliquent en lieu et place de la règle générale.

1. Les zones urbaines « U » (article R.123-5 du Code de l'Urbanisme)

Les "zones U" correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones se répartissent comme suit :

- zone Ua : zone centrale à caractère ancien
- zone Ub : zone d'habitat à dominante pavillonnaire
- zone Uc : zone d'habitat groupé
- zone Ue : Zone d'équipement
- zone Uh : zone de hameau ancien
- zone Uy : zone d'activités.

2. Les zones à urbaniser « AU » (article R.123-6 du Code de l'Urbanisme)

Les "zones AU" correspondent aux 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 les orientations d'aménagement et le règlement (zones 1AU).

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 (zones 2AU).

3. Les zones agricoles « A » (article R.123-7 du Code de l'Urbanisme)

Les "zones A" correspondent aux 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. En application de l'article R.123.12-2, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement est autorisé dans les zones A.

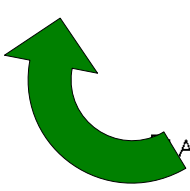
4. Les zones naturelles et forestières « N » (article R.123-8 du Code de l'Urbanisme)

Les "zones N" correspondent aux 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. 4 sous secteurs particuliers sont définis au sein de la zone N :

- un sous secteur Nca qui correspond aux zones d'anciennes carrières,
- un sous secteur Ncd qui correspond à une zone d'ancienne carrière réutilisée en décharge,
- un sous secteur NL qui correspond à une zone naturelle de sports et de loisirs,
- un sous secteur Ns qui correspond à une zone de protection et de réhabilitation des corridors biologiques de part et d'autre des cours d'eau.

ARTICLE 4 : LEXIQUE

Le lexique, en dernière partie du présent règlement, permet de donner une définition claire, certaine et unique des différentes notions techniques utilisées, afin de limiter le risque d'ambiguïté et de mauvaise interprétation de la règle d'urbanisme.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE Ua – ZONE CENTRALE A CARACTERE ANCIEN

Destination de la zone :

La zone Ua correspond à la zone centrale à caractère ancien de la commune. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel dense et généralement en ordre continu. Cette zone caractérise le centre bourg de Rauzan et ses faubourgs et présente un caractère urbain confirmé. Il s'agit d'une zone multifonctionnelle destinée à l'habitat, aux commerces et services ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comporte un sous secteur Uar concernant le passage connu d'une rivière souterraine.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt ;
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- c) Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière ;
- d) Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ; le talutage autour des constructions ;
- e) Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- f) Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

En secteur Uar l'ensemble des installations classées, quelle qu'en soit la nature, est interdite.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans cette zone sont autorisées sous conditions particulières les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à simple déclaration.

En secteur Uar sont autorisées dans la limite de 7 mètres de hauteur :

- les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau et de service ;
- les équipements publics d'infrastructures et de superstructures à usage touristique.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie publique dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettre notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3 mètres.

Une demande d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être rejetée si l'accès qui dessert le terrain d'assiette du projet présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsqu'une parcelle est riveraine de plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer par celui présentant le moindre risque pour la circulation générale.

VOIRIE

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00 m. Les voies en impasse doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules, particulièrement ceux assurant la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères (aire de demi-tour à prévoir).

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux USEE

Le raccordement au réseau collectif ou l'assainissement non collectif doit être conforme au schéma d'assainissement communal.

Dans les zones non raccordées, pour être constructible, le terrain doit justifier des caractéristiques suffisantes pour la réalisation d'un assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

ZONE UA – ZONE CENTRALE A CARACTERE ANCIEN

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

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

Eaux PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain (construction et surface au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement collectif. Dans le cas de l'absence ou de l'insuffisance de réseau collecteur d'eaux pluviales, elles devront être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet. Dans tous les cas, la recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eau pluviales sera privilégiée (notion de zéro rejet).

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, ou à défaut, être dissimulés par accrochage sur la façade.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementée.

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

6.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées en limite de l'alignement de la voie.

Toutefois, dès lors que l'une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée en recul par rapport à la voie, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de la voie.

6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension doit être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

b) Une implantation différente peut être admise pour la construction d'annexe à une construction principale sans pouvoir excéder 40 m² de SHOB ;

c) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives.

Toutefois, dans le cas de parcelles ayant une largeur de façade supérieure à 10m, il sera autorisé que les constructions ne soient contiguës qu'à l'une des deux limites séparatives de l'unité foncière. Dans ce cas, la distance avec l'autre limite séparative ne pourra être inférieure à 3m.

7.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

b) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ZONE Ua – ZONE CENTRALE A CARACTERE ANCIEN

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL (CES)

Non réglementée.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres mesurée à l'égout du toit. Dans le sous secteur Uar, la construction ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui, en raison de leur nature même, supposent une hauteur plus importante, tels que châteaux d'eau, pylônes, antennes de téléphonie mobile, éoliennes ;

b) Les travaux d'extension portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, qui présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition et de son ordonnancement ne peuvent excéder les hauteurs d'égout du toit et de faitage du bâtiment existant.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1- DISPOSITIONS GENERALES

En application des dispositions prévues à l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé si la construction, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est 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.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de 500 mètres d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, le permis de construire sera soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

11.2- AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur et préserver les caractéristiques de ladite construction.

L'échelle des constructions (volumes, hauteurs, dimensions en plan, etc.), le caractère (disposition, forme et dimension des fenêtres et lucarnes, toiture, cheminée, percements, etc.) doivent être respectés.

Par ailleurs, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, sous réserve que les éléments d'intérêt et les volumes de la construction d'origine ne soient pas dénaturés.

11.3- CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Des adaptations peuvent, le cas échéant, être apportées à cette règle afin de ne pas empêcher la réalisation de projets architecturaux particulièrement créatifs, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des lieux environnant et qu'ils s'intègrent avec harmonie auprès des constructions voisines.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les constructions doivent présenter préférentiellement un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre du pays. Les parties réalisées en pierre du pays ne devront pas être peintes ni enduites. Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtres,...) non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits.

ZONE UA – ZONE CENTRALE A CARACTERE ANCIEN

LES TOITS ET COUVERTURES

Les toits à faible pente (25% à 45%) qui représentent la solution normale de couverture, seront réalisés en tuiles canal.

Les procédés type canalite et tuiles à crochets sont acceptés, mais pas les tuiles mécaniques (Gironde, romanes, romanes-canal).

Pour ces toits, les débords, côté égout, seront d'au moins 35 cm ; ils seront soutenus par une corniche, une génoise ou un débord des chevrons (qui doivent rester apparents afin de rythmer la longueur du mur). Côté pignon, lorsqu'il ne s'agit pas de façade principale, la toiture pourra s'arrêter au ras du mur.

Les toits à forte pente (70% à 200%), interdits sur les constructions qui bordent le bourg en prolongement du Château, pourront être acceptés ailleurs pour des types de couverture spécifiques : brisis des combles mansardés, tourelles etc. Ils seront alors en tuiles plates de terre cuite ou en ardoise, à l'exclusion de tout autre matériau. Pour ces toits, la réalisation de coyaux est obligatoire.

Les toits-terrasses peuvent être autorisés sur de petites parties de bâtiments, s'ils sont entourés d'acrotère ou de balustrades participant à l'esthétique de la façade.

Les souches de cheminées seront rectangulaires et au moins deux fois plus longues que larges ; s'il y a des aspirateurs électriques, ils devront être surmontés d'un chapeau biseauté reprenant la silhouette des souches en pierre traditionnelle.

11.4- CLOTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction existante ou prévue sur le terrain d'assiette du projet. Les murs de clôtures anciens en pierre seront préservés. Ils pourront être modifiés par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine.

Les nouvelles clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

Les nouvelles clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit qui n'excèdera pas 1,50 m de hauteur,
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté ou non d'éléments à claire-voie de formes simples et d'une hauteur maximale ne pouvant excéder 0,70 mètre au-dessus du mur bahut ;

Les clôtures érigées sur les limites séparatives, devront consister en l'un des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit qui n'excèdera pas 1,80 m de hauteur,
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté ou non d'éléments à claire-voie de formes simples et d'une hauteur maximale ne pouvant excéder 0,70 mètre au-dessus du mur bahut ;
- grillage d'une hauteur maximale de 0,60 mètre,
- haie végétale formant clôture.

11.5- DISPOSITIONS DIVERSES

ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, doivent être intégrés dans le volume de la construction sauf impossibilité technique avérée.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...) y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions.

LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures pleines selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la construction et de ses espaces extérieurs. Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ZONE Ua – ZONE CENTRALE A CARACTERE ANCIEN

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

12.1- DISPOSITIONS GENERALES

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. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet et sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SHON de chaque destination de construction.

12.3- MODE DE REALISATION

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

12.4- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

a) Construction à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 60m² de SHON avec un minimum d'une place par logement.

b) Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par tranche de 3 chambres.

c) Constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 30m² de SHON.

d) Constructions à destination de commerces de plus de 300 m² de surface de vente :

- 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².

e) Constructions à destination d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 10% de SHON créée.

f) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, du taux et du rythme de leur fréquentation.

12.5- NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule SHON nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

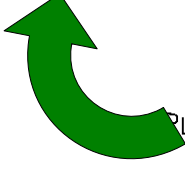
Pour le changement de destination sans création de SHON supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues. En toute hypothèse, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.



ZONE UB – ZONE D'HABITAT PAVILLONNAIRE

Destination de la zone :

La zone Ub correspond aux zones d'extensions récentes avec une urbanisation pavillonnaire, peu dense et en ordre discontinu. Ces zones sont réservées à l'habitat ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt ;
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- c) Les bâtiments d'exploitation agricoles et forestières ;
- d) Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ; le talutage autour des constructions ;
- e) Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- f) Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie publique dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettre notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3 mètres.

Une demande d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être rejetée si l'accès qui dessert le terrain d'assiette du projet présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsqu'une parcelle est riveraine de plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer par celui présentant le moindre risque pour la circulation générale.

VOIRIE

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00 m. Les voies en impasse doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules, particulièrement ceux assurant la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères (aire de demi-tour à prévoir).

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux USEE

Le raccordement au réseau collectif ou l'assainissement non collectif doit être conforme au schéma d'assainissement communal.

Dans les zones non raccordées, pour être constructible, le terrain doit justifier des caractéristiques suffisantes pour la réalisation d'un assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

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

Eaux PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain (construction et surface au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement collectif. Dans le cas de l'absence ou de l'insuffisance de réseau collecteur d'eaux pluviales, elles devront être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet. Dans tous les cas, la recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eau pluviales sera privilégiée (notion de zéro rejet).

ZONE UB – ZONE D'HABITAT PAVILLONNAIRE

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées avec un recul entre 5 mètres et 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Toutefois, dès lors que l'une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée avec un recul différent, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de la voie.

6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

b) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications,) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions doivent être implantées soit sur l'une seulement des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

En cas d'implantation en retrait, tout point de la construction doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H), soit $L = H$ sans que L puisse être inférieure à 3 mètres.

7.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

b) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications,) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même unité foncière seront implantées :

- soit en contiguïté l'une de l'autre. ;
- soit à une distance l'une de l'autre comprise entre 4 et 8 mètres.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL (CES)

Non réglementée.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 7 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet.

ZONE UB – ZONE D'HABITAT PAVILLONNAIRE

10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui, en raison de leur nature même, supposent une hauteur plus importante, tels que châteaux d'eau, pylônes, antennes de téléphonie mobile, éoliennes.

b) Les travaux d'extension portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, qui présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition et de son ordonnancement ne peuvent excéder les hauteurs d'égout du toit et de faîtage du bâtiment existant.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1- DISPOSITIONS GENERALES

En application des dispositions prévues à l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de 500 mètres d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, le permis de construire sera également soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas de constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable selon les critères de performances et les équipements pris en compte dans les textes en vigueur, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des lieux environnant et qu'elles s'intègrent avec harmonie dans le paysage.

11.2- CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITAT

MATERIAUX ET ASPECTS DES CONSTRUCTIONS

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement et s'harmonise avec l'aspect des constructions avoisinantes, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les constructions doivent présenter préférentiellement un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre du pays. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) est interdit.

TOITS ET COUVERTURES

La pente des toits devra être comprise entre 25% et 45%. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite et devront s'harmoniser avec la couleur des toits environnants. Les tuiles émaillées sont proscrites. Les combles et toitures devront présenter une simplicité et une unité de conception.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux constructions annexes implantées indépendamment de la construction principale. La couverture des constructions annexes sera conçue avec le même matériau que la construction principale.

OUVERTURES ET PERCEMENTS

De façon générale, les ouvertures seront plus hautes que larges. L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade.

11.4- CLOTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction existante ou prévue sur le terrain d'assiette du projet. Les murs de clôtures anciens en pierre seront préservés. Ils pourront être modifiés par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine. Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur.

ZONE UB – ZONE D'HABITAT PAVILLONNAIRE

Les nouvelles clôtures non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit qui n'excèdera pas 1 m de hauteur,
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'éléments à claire-voie de formes simples et d'une hauteur maximale ne pouvant excéder 0,70 mètre au-dessus du mur bahut ;
- talus ou haie végétale formant clôture.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

11.5- DISPOSITIONS DIVERSES

ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, doivent être intégrés dans le volume de la construction sauf impossibilité technique avérée.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...) y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions.

LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures pleines selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la construction et de ses espaces extérieurs.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

12.1- DISPOSITIONS GENERALES

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. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet et sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SHON de chaque destination de construction.

12.3- MODE DE REALISATION

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

12.4- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

a) Construction à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 60m² de SHON avec un minimum d'une place par logement.

b) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, du taux et du rythme de leur fréquentation.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues. En toute hypothèse, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

ZONE Uc – ZONE D'HABITAT GROUPE

Destination de la zone :

La zone Uc correspond aux secteurs d'extensions récentes sous forme d'habitat pavillonnaire groupé, plutôt dense. La zone UC est réservée à l'habitat ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt ;
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- c) Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- d) Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs ;
- e) Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestiers.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie publique dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettre notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3 mètres.

Une demande d'occupation au d'utilisatian du sol pourra être rejetée si l'accès qui dessert le terrain d'assiette du projet présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsqu'une parcelle est riveraine de plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer par celui présentant le moindre risque pour la circulation générale.

VOIRIE

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00 m. Les voies en impasse doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules, particulièrement ceux assurant la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères (aire de demi-tour à prévoir).

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux USEE

Le raccordement au réseau collectif ou l'assainissement non collectif doit être conforme au schéma d'assainissement communal.

Dans les zones non raccordées, pour être constructible, le terrain doit justifier des caractéristiques suffisantes pour la réalisation d'un assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transparter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

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

Eaux PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain (construction et surface au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement collectif. Dans le cas de l'absence ou de l'insuffisance de réseau collecteur d'eaux pluviales, elles devront être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet. Dans tous les cas, la recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eau pluviales sera privilégiée (notion de zéro rejet).

ZONE UC – ZONE D'HABITAT GROUPE

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul de 4 mètres par rapport à la voie. Toutefois, dès lors que l'une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée avec un recul différent, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de la voie.

6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- b) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications,) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions doivent être implantées soit sur l'une seulement des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

En cas d'implantation en retrait, tout point de la construction doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H), soit $L = H$ sans que L puisse être inférieure à 3 mètres.

7.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- b) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications,) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL (CES)

Non réglementée.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres mesurée à l'égout du toit. La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet.

ZONE Uc – ZONE D'HABITAT GROUPE

10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui, en raison de leur nature même, supposent une hauteur plus importante, tels que châteaux d'eau, pylônes, antennes de téléphonie mobile, éoliennes.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1- DISPOSITIONS GENERALES

En application des dispositions prévues à l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé si la construction, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas de constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable selon les critères de performances et les équipements pris en compte dans les textes en vigueur, sous réserve qu'elles s'intègrent avec harmonie auprès des constructions voisines et dans le paysage.

MATERIAUX ET ASPECT DES CONSTRUCTIONS

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillées afin de concourir à la conformation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Des adaptations peuvent, le cas échéant, être apportées à cette règle afin de ne pas empêcher la réalisation de projets architecturaux particulièrement créatifs.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement et s'harmonise avec l'aspect des constructions avoisinantes. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) est interdit.

Les couleurs pour les enduits et peinture des huisseries et menuiseries extérieures doivent être choisies en recherchant une harmonie avec la nature de la construction d'une part, et les constructions avoisinantes d'autre part. Dans le cas de la création de nouvelles ouvertures, les menuiseries seront soit de teinte mate non criarde, soit de teinte claire en harmonie avec la teinte des maçonneries.

TOITS ET COUVERTURES

La pente des toits devra être comprise entre 25% et 45%. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite et devront s'harmoniser avec la couleur des toits environnants. Les tuiles émaillées sont proscrites. Les combles et toitures devront présenter une simplicité et une unité de conception.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux constructions annexes implantées indépendamment de la construction principale. La couverture des constructions annexes sera conçue avec le même matériau que la construction principale.

OUVERTURES ET PERCEMENTS

De façon générale, les ouvertures seront plus hautes que larges. L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade.

11.2- CLOTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction existante ou prévue sur le terrain d'assiette du projet.

Elles présenteront l'aspect suivant :

- mur de pierres sèches maçonné ou enduit qui n'excèdera pas 1,20m de hauteur,
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'éléments à claire-voie de formes simples et d'une hauteur maximale ne pouvant excéder 0,70 mètre au-dessus du mur bahut;
- haie végétale formant clôture.

1.3- DISPOSITIONS DIVERSES

ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, doivent être intégrés dans le volume de la construction sauf impossibilité technique avérée. Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...) y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions.

ZONE UC – ZONE D'HABITAT GROUPE

LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la construction et de ses espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

12.1- DISPOSITIONS GENERALES

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. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet et sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SHON de chaque destination de construction.

12.3- MODE DE REALISATION

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

12.4- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

a) Construction à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 60m² de SHON avec un minimum d'une place par logement.

b) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, du taux et du rythme de leur fréquentation.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues. En toute hypothèse, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

ZONE UH – ZONE DE HAMEAU ANCIEN

Destination de la zone :

La zone UH couvre les hameaux anciens de la commune. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel dense en ordre continu, semi-continu ou discontinu, souvent à forte valeur patrimoniale. Il s'agit d'une zone destinée à l'habitat, aux exploitations agricoles, à l'artisanat ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt ;
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- c) Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière et de gravière, le talutage autour des constructions ;
- d) Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- e) Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans cette zone sont autorisées sous conditions particulières les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à simple déclaration sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et n'entraînent ni incommodité ni insalubrité pour le voisinage.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie publique dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettre notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3 mètres.

Une demande d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être rejetée si l'accès qui dessert le terrain d'assiette du projet présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsqu'une parcelle est riveraine de plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer par celui présentant le moindre risque pour la circulation générale.

VOIRIE

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00 m. Les voies en impasse doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules, particulièrement ceux assurant la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères (aire de demi-tour à prévoir).

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

EAUX USEE

Le raccordement au réseau collectif ou l'assainissement non collectif doit être conforme au schéma d'assainissement communal.

Dans les zones non raccordées, pour être constructible, le terrain doit justifier des caractéristiques suffisantes pour la réalisation d'un assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

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

EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain (construction et surface au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement collectif. Dans le cas de l'absence ou de l'insuffisance de réseau collecteur d'eaux pluviales, elles devront être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet. Dans tous les cas, la recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eau pluviales sera privilégiée (notion de zéro rejet).

ZONE UH – ZONE DE HAMEAU ANCIEN

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées en limite de l'alignement de la voie. Toutefois, dès lors que l'une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée en recul par rapport à la voie, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de la voie.

6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension doit être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- b) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications,) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées soit sur l'une seulement des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative. En cas d'implantation en retrait, tout point de la construction doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H), soit $L = H$ sans que L puisse être inférieure à 3 mètres.

7.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- b) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de téléphonie et de télécommunications, de gaz) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL (CES)

Non réglementée.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres mesurée à l'égout du toit. La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet.

ZONE UH – ZONE DE HAMEAU ANCIEN

10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui, en raison de leur nature même, supposent une hauteur plus importante, tels que châteaux d'eau, pylônes, antennes de téléphonie mobile, éoliennes ;
- b) Les travaux d'extension portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, qui présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition et de son ordonnancement ne peuvent excéder les hauteurs d'égout du toit et de faîtage du bâtiment existant.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1- DISPOSITIONS GENERALES

En application des dispositions prévues à l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé si la construction, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est 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.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de 500 mètres d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, le permis de construire sera soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas de constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable selon les critères de performances et les équipements pris en compte dans les textes en vigueur, sous réserve qu'elles s'intègrent avec harmonie auprès des constructions voisines et dans le paysage.

11.2- AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

PRINCIPES GENERAUX

Dès lors qu'une construction existante à la date d'approbation du PLU présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur et préserver les caractéristiques de ladite construction. L'échelle des constructions (volumes, hauteurs, dimensions en plan, etc.), le caractère (disposition, forme et dimension des fenêtres et lucarnes, rythme des percements, toiture, cheminée, etc.) doivent être respectés. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, sous réserve que les éléments d'intérêt et les volumes de la construction d'origine ne soient pas dénaturés.

MATERIAUX ET ASPECT DES FACADES

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillées afin de concourir à la conformation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités de l'architecture traditionnelle locale et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Des adaptations peuvent, le cas échéant, être apportées à cette règle afin de ne pas empêcher la réalisation de projets architecturaux particulièrement créatifs, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des lieux environnant et qu'ils s'intègrent avec harmonie dans le paysage.

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés au regard de la nature des travaux envisagés. Les réparations et modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade d'origine. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants. En étage, la création de larges ouvertures, ou la suppression de modénatures (bandeaux, linteaux, corniches, etc.) sera interdite.

Les couleurs pour les enduits et peinture des huisseries et menuiseries extérieures seront de préférence maintenues. En tout état de cause, elles seront de teinte mate non criarde, en harmonie avec la teinte des maçonneries.

LES TOITS ET COUVERTURES

En cas de reconstruction partielle ou totale, la pente du toit devra être comprise entre 25% et 45%. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite (sauf tuiles mécaniques classiques) et devront s'harmoniser avec la couleur des toits des bâtiments à usage d'habitation environnants. Les tuiles émaillées sont proscrites.

ZONE UH – ZONE DE HAMEAU ANCIEN

11.3- CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITAT

MATERIAUX ET ASPECTS DES CONSTRUCTIONS

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement et s'harmonise avec l'aspect des constructions avoisinantes, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les constructions doivent présenter préférentiellement un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre du pays. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) est interdit.

TOITS ET COUVERTURES

La pente des toits devra être comprise entre 25% et 45%. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite et devront s'harmoniser avec la couleur des toits environnants. Les tuiles émaillées sont proscrites. Les combles et toitures devront présenter une simplicité et une unité de conception.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux constructions annexes implantées indépendamment de la construction principale. La couverture des constructions annexes sera conçue avec le même matériau que la construction principale.

OUVERTURES ET PERCEMENTS

De façon générale, les ouvertures seront plus hautes que larges. L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade.

11.4- CLOTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction existante ou prévue sur le terrain d'assiette du projet. Les murs de clôtures anciens en pierre seront préservés. Ils pourront être modifiés par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine. Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur.

Les nouvelles clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit qui n'excèdera pas 1 m de hauteur,
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'éléments à claire-voie de formes simples et d'une hauteur maximale ne pouvant excéder 0,70 mètre au-dessus du mur bahut ;
- talus ou haie végétale formant clôture.

Les clôtures érigées sur les limites séparatives, devront consister en l'un des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit qui n'excèdera pas 1,80 m de hauteur,
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté ou non d'éléments à claire-voie de formes simples et d'une hauteur maximale ne pouvant excéder 0,70 mètre au-dessus du mur bahut ;
- grillage d'une hauteur maximale de 0,60 mètre,
- haie végétale formant clôture.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

11.5- CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

La conception des bâtiments agricoles devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble, notamment par rapport aux bâtiments existants.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques,...) non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits. Les toitures des bâtiments agricoles devront avoir une pente de 25% minimum et comporter deux pentes à partir d'une largeur de bâtiment de 5 mètres. L'emploi de la tôle ondulée est interdit.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Une attention particulière sera apportée au traitement des façades visibles depuis les espaces publics, notamment dans le choix des matériaux qui devront présenter préférentiellement l'aspect et la teinte naturelle de la pierre du pays.

ZONE UH – ZONE DE HAMEAU ANCIEN

11.6- DISPOSITIONS DIVERSES

ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, doivent être intégrés dans le volume de la construction sauf impossibilité technique avérée. Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...) y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions.

LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures pleines selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la construction et de ses espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

12.1- DISPOSITIONS GENERALES

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. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet et sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SHON de chaque destination de construction.

12.3- MODE DE REALISATION

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

12.4- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

a) Construction à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 60m² de SHON avec un minimum d'une place par logement.

b) Constructions à destination d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 100m² de SHON créée.

c) Exploitations agricoles :

Non réglementé.

d) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, du taux et du rythme de leur fréquentation.

12.5- NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule SHON nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

Pour le changement de destination sans création de SHON supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.

ZONE UH – ZONE DE HAMEAU ANCIEN

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues. En toute hypothèse, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

ZONE UE – ZONE D'EQUIPEMENTS

Destination de la zone :

La zone UE est destinée à recevoir des équipements destinés à recevoir du public ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 2;
- b) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt ;
- c) Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- d) Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière ;
- e) Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ; le talutage autour des constructions ;
- f) Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- g) Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans cette zone sont autorisées sous conditions particulières les constructions à usage de loges d'habitation, sous réserve d'être directement liées et nécessaires au gardiennage des constructions et activités du secteur.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie publique dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettre notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3 mètres.

Une demande d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être rejetée si l'accès qui dessert le terrain d'assiette du projet présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsqu'une parcelle est riveraine de plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer par celui présentant le moindre risque pour la circulation générale.

VOIRIE

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00 m. Les voies en impasse doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules, particulièrement ceux assurant la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères (aire de demi-tour à prévoir).

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux USEE

Le raccordement au réseau collectif ou l'assainissement non collectif doit être conforme au schéma d'assainissement communal. Dans les zones non raccordées, pour être constructible, le terrain doit justifier des caractéristiques suffisantes pour la réalisation d'un assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

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

Eaux PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain (construction et surface au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement collectif. Dans le cas de l'absence ou de l'insuffisance de réseau collecteur d'eaux pluviales, elles devront être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet. Dans tous les cas, la recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eau pluviales sera privilégiée (notion de zéro rejet).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ZONE Ue – ZONE D'EQUIPEMENTS

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementée.

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

Les constructions sont autorisées à l'alignement de l'emprise publique ou en retrait.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées soit sur l'une des deux limites séparatives au moins, soit en retrait. Dans le cas où la construction est implantée en retrait de l'une des limites séparatives, le retrait sera de 3 mètres au minimum.

7.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

La construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives est autorisée dans les cas suivants :

- a) Constructions jointives édifiées simultanément sur des parcelles contigus ;
- b) Constructions s'appuyant sur une construction préexistante, elle-même édifiée en limite séparative sur le terrain voisin ;
- c) Constructions annexes indépendantes du bâti existant.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL (CES)

Non réglementée.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En application des dispositions prévues à l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé si la construction, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les façades des constructions bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier, les murs aveugles et pignons y sont interdits.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur, etc.) doivent être intégrées aux constructions. Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants de la construction principale, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

Les clôtures sur voies ou emprises publiques sont constituées soit d'un mur bahut de 1 mètre maximum surmonté d'éléments à claire-voie, soit d'un grillage de teinte sombre, sauf nécessité ponctuelle de masquer des locaux de stockage des déchets ou des locaux et installations techniques. Dans ce cas, leur hauteur totale ne peut excéder 1,80 mètre.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

12.1- DISPOSITIONS GENERALES

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.

12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé sur la base de la production d'une étude précise tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation.

ZONE Ue – ZONE D'EQUIPEMENTS

12.3- NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule SHON nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues. En toute hypothèse, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

Les aires de stationnement de plus de 200m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

ZONE UY - ZONE D'ACTIVITES

Destination de la zone :

La zone UY est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. La vocation de cette zone est l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments à destination de bureaux, d'artisanat et d'industrie.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- *le sous-secteur UY1, correspondant à une entreprise de récupération automobile,*
- *le sous-secteur UY2, correspondant aux installations de la cave coopérative vinicole.*

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article 2,
- b) Les affouillements et exhaussements du sol, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière, le talutage autour des constructions ;
- c) Les installations classées de type SEVESO et les installations classées pour la protection de l'environnement qui présentent des risques ou des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ou le milieu environnant ;
- d) Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- e) Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,
- f) Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière,
- g) Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans cette zone sont autorisées sous conditions particulières les constructions à usage de loges d'habitation, sous réserve d'être directement liées et nécessaires au gardiennage des constructions et activités du secteur, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie publique dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettre notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3 mètres.

Une demande d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être rejetée si l'accès qui dessert le terrain d'assiette du projet présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsqu'une parcelle est riveraine de plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer par celui présentant le moindre risque pour la circulation générale.

VOIRIE

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 6,00 m. Les voies en impasse doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules, particulièrement ceux assurant la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères (aire de demi-tour à prévoir).

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

EAUX USEES

Le raccordement au réseau collectif ou l'assainissement non collectif doit être conforme au schéma d'assainissement communal. Dans les zones non raccordées, pour être constructible, le terrain doit justifier des caractéristiques suffisantes pour la réalisation d'un assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Les eaux industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation, lorsqu'il existe. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un pré-traitement approprié.

En secteur Uy2 toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à la station d'épuration privée de la cave coopérative par des canalisations souterraines.

ZONE UY - ZONE D'ACTIVITES

Eaux Pluviales

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, celles-ci doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (noue paysagère, chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées :

- avec un recul fixe de 5 mètres par rapport à la voie en UY et UY2
- avec un recul compris entre 0 et 15 mètres par rapport à la voie en UY1

Toutefois, dès lors que l'une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée avec un recul différent, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de la voie.

6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- b) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications,) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de 5 mètres au moins. Dans le cas d'une construction implantée en limites séparatives faisant la séparation avec une autre zone à caractère d'habitat, la distance minimale de retrait à respecter sera portée à 10 mètres.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL (CES)

Non réglementée.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale mesurée au faitage, par rapport au sol naturel avant travaux. Les extensions peuvent atteindre à l'égout du toit la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter. La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 12 m en UY et UY1
- 18 m en UY2.

10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Des hauteurs différentes pourront être autorisées en UY et UY1 en cas de nécessité techniques pour certains éléments de fonctionnement.
- b) Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui, en raison de leur nature même, supposent une hauteur plus importante.

ZONE UY - ZONE D'ACTIVITES

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En application des dispositions prévues à l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé si la construction, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Par ailleurs, dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de 500 mètres d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, le permis de construire sera soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble, notamment par rapport aux bâtiments existants. Les façades des constructions bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier, les murs aveugles et pignons y sont interdits.

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés de telle manière que l'aspect d'ensemble présente un niveau qualitatif satisfaisant et qu'il prenne en compte le paysage urbain environnant.

Les aires de stockage et de manutention sont localisées prioritairement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

Sauf impératif technique démontré, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur, etc.) doivent être intégrées aux constructions. Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants de la construction principale, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

L'enseigne de l'activité sera obligatoirement sur une ou plusieurs façades de la construction, sans jamais dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.

Les clôtures seront de deux mètres maximum.

Dans le sous-secteur UY1 un écran de végétation persistante est obligatoire en doublement de la clôture.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

12.1- DISPOSITIONS GENERALES

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.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SHON de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

12.3- MODE DE REALISATION

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

12.4- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

a) Constructions à destination d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt :

- 1 place de stationnement par tranche de 100m² de SHON créée.

b) Constructions à destination de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de SHON créée.

ZONE UY - ZONE D'ACTIVITES

12.5- Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule SHON nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

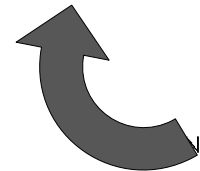
ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site.

Les aires de stationnement de plus de 200m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.



LOCAL D'URBANISME DE RAUZAN

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



ZONE 1AU – ZONE D'URBANISATION A COURT ET MOYEN TERME

Destination de la zone :

Il s'agit de secteurs de la commune, peu ou non urbanisés, peu ou pas équipés, destinés à satisfaire à court et moyen terme les besoins en terrains urbanisables pour l'habitat ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone 1AU comprend deux sous secteurs : un secteur 1AU1 et un secteur 1AU2 au sein duquel est défini un sous-secteur 1AU2'.

L'ouverture à l'urbanisation de chaque secteur se fera aux conditions fixées par le règlement et le document d'orientations d'aménagement, après réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires à la zone (voirie et réseaux divers notamment).

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone 1AU :

- a) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt ;
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- c) Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière ;
- d) Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ; le talutage autour des constructions ;
- e) Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- f) Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

Dans le sous-secteur 1AU2' :

- a) Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière ;
- b) Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ; le talutage autour des constructions ;
- c) Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- d) Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie publique dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettre notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3 mètres. Une demande d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être rejetée si l'accès qui dessert le terrain d'assiette du projet présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsqu'une parcelle est riveraine de plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer par celui présentant le moindre risque pour la circulation générale.

VOIRIE

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00 m. Les voies en impasse doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules, particulièrement ceux assurant la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères (aire de demi-tour à prévoir).

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE RAUZAN

ZONE 1AU - ZONE D'URBANISATION A COURT ET MOYEN TERME

EAUX USEE

Le raccordement au réseau collectif ou l'assainissement non collectif doit être conforme au schéma d'assainissement communal. Dans les zones non raccordées, pour être constructible, le terrain doit justifier des caractéristiques suffisantes pour la réalisation d'un assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain (Construction et surface au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement collectif. Dans le cas de l'absence ou de l'insuffisance de réseau collecteur d'eaux pluviales, elles devront être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la 101* sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé,

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

6.1- DISPOSITIONS GENERALES

Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions doivent être implantées soit en limite de l'alignement de la voie, soit en recul de 2 mètres au maximum.

En secteur 1AU₂, les constructions doivent être implantées selon un recul de 8 à 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Les annexes et piscines peuvent déroger à ces dispositions

6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées obligatoirement sur l'une des deux limites séparatives au moins, avec un retrait minimum de 3 m par rapport à la limite séparative laissée libre. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

En secteur 1AU₂, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, avec un retrait minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives laissée libre. Seules les constructions annexes peuvent être accolées aux limites séparatives

7.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif fiés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement d'électricité, de téléphonie et de télécommunications, de gaz) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière, les constructions doivent être implantées :

- soit en mitoyenneté, avec un retrait minimum de mètres par rapport à l'une au moins des limites séparatives ;
- soit en discontinuité, avec une distance maximale de 5 mètres entre les 2 constructions, dont l'une au moins doit être implantée sur une des 2 limites séparatives.

ZONE 1AU – ZONE D'URBANISATION A COURT ET MOYEN TERME

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL (CES)

Non réglementée.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructeurs doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1- DISPOSITIONS GENERALES

En application des dispositions prévues à l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de 500 mètres d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, le permis de construire sera également soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas de constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable selon les critères de performances et les équipements pris en compte dans les textes en vigueur, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des lieux environnant et qu'elles s'intègrent avec harmonie dans le paysage.

MATERIAUX ET ASPECTS DES CONSTRUCTIONS

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement et s'harmonise avec l'aspect des constructions avoisinantes, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les constructions doivent présenter préférentiellement un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre du pays. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) est interdit.

OUVERTURES ET PERCEMENTS

De façon générale, les ouvertures seront plus hautes que larges. L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade.

11.2- CLOTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction existante ou prévue sur le terrain d'assiette du projet. Les murs de clôtures anciens en pierre seront préservés. Ils pourront être modifiés par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine. Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La hauteur de la clôture sera comprise entre 1,20 m et 1,80 m.

Les nouvelles clôtures non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit qui n'excèdera pas 1,20 m de hauteur,
- haie végétale formant clôture.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

ZONE 1AU – ZONE D'URBANISATION A COURT ET MOYEN TERME

11.3- DISPOSITIONS DIVERSES

ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, doivent être intégrés dans le volume de la construction sauf impossibilité technique avérée. Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...) y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions.

LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la construction et de ses espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

12.1- DISPOSITIONS GENERALES

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. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet et sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SHON de chaque destination de construction.

12.3- MODE DE REALISATION

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

12.4- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

a) Construction à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 60m² de SHON avec un minimum d'une place par logement.

b) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, du taux et du rythme de leur fréquentation.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues. En toute hypothèse, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

ZONE 1AUy – ZONE A VOCATION ECONOMIQUE A COURT ET MOYEN

Destination de la zone :

Il s'agit de secteurs naturels ou peu urbanisés, d'urbanisation future réservée exclusivement à l'implantation d'installations et de bâtiments à destination de bureaux, d'artisanat, de commerces, ainsi qu'à leurs services annexes.

La zone 1AUy comprend deux sous secteurs: un secteur 1AUy3 et un secteur 1AUy4. L'ouverture à l'urbanisation peut se faire aux conditions fixées par le règlement après réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires à la zone (voirie et réseaux divers notamment).

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article 2,
- b) Les affouillements et exhaussements du sol, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière, le talutage autour des constructions ;
- c) Les installations classées de type SEVESO et les installations classées pour la protection de l'environnement qui présentent des risques ou des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ou le milieu environnant ;
- d) Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- e) Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,
- f) Les bâtiments d'exploitation agricole,
- g) Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans cette zone sont autorisées sous conditions particulières les constructions à usage de loges d'habitation, sous réserve d'être directement liées et nécessaires au gardiennage des constructions et activités du secteur.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie publique dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettre notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3 mètres.

Une demande d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être rejetée si l'accès qui dessert le terrain d'assiette du projet présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsqu'une parcelle est riveraine de plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer par celui présentant le moindre risque pour la circulation générale.

VOIRIE

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 6,00 m. Les voies en impasse doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules, particulièrement ceux assurant la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères (aire de demi-tour à prévoir).

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux Usées

Le raccordement au réseau collectif ou l'assainissement non collectif doit être conforme au schéma d'assainissement communal. Dans les zones non raccordées, pour être constructible, le terrain doit justifier des caractéristiques suffisantes pour la réalisation d'un assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Les eaux industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation, lorsqu'il existe. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un pré-traitement approprié.

ZONE 1AUy – ZONE A VOCATION ECONOMIQUE A COURT ET MOYEN

Eaux Pluviales

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, celles-ci doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (noue paysagère, chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée.

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

6.1- DISPOSITIONS GENERALES

Sauf dispositions contraires spécifiées au document d'orientations d'aménagement, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m et maximum de 10 m par rapport à la voie.

Toutefois, dès lors que l'une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée avec un recul différent, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de la voie.

6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

b) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications,) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, tout point de la construction doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H), soit $L=H$ sans que L puisse être inférieur à 5 m.

Dans le cas d'une construction implantée en limite séparative faisant la séparation avec une autre zone à caractère d'habitat, la distance minimale de retrait à respecter sera portée à 10 mètres.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL (CES)

Non réglementée.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions est limitée à 12m mesurées au faitage (sauf nécessité techniques pour certains éléments de fonctionnement).

10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui, en raison de leur nature même, supposent une hauteur plus importante, tels que châteaux d'eau, pylônes, antennes de téléphonie mobile, éoliennes.

ZONE 1AUy – ZONE A VOCATION ECONOMIQUE A COURT ET MOYEN

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de 500 mètres d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, le permis de construire sera soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les murs aveugles et pignons sont interdits en façades des constructions bordant une voie.

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés de telle manière que l'aspect d'ensemble présente un niveau qualitatif satisfaisant et qu'il prenne en compte le paysage urbain environnant. Les aires de stockage et de manutention sont localisées prioritairement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

Sauf impératif technique démontré, les installations liées aux réseaux (armoires techniques, transformateur, etc.) doivent être intégrées aux constructions. Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants de la construction principale, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

L'enseigne de l'activité sera obligatoirement sur une ou plusieurs façades de la construction, sans jamais dépasser l'égout du toit ou l'acrotère. Les clôtures seront de deux mètres de hauteur maximum.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

12.1- DISPOSITIONS GENERALES

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.

12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé sur la base de la production d'une étude précise tenant compte de la nature de l'activité, du taux et du rythme de fréquentation de celle-ci.

12.3- NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule SHON nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

12.4- NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule SHON nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les abords de la construction doivent être obligatoirement végétalisés avec la plantation d'arbres à haute tige en accompagnement de haies vives alternant des arbustes à feuillage persistant, semi-persistant et caduc. Les haies mono spécifiques sont interdites (haies de thuyas, cupressus, lauriers, etc.). Les essences locales doivent être privilégiées (chêne pédonculé, frêne commun, érable champêtre, noisetier, sureau, aubépine, églantier, etc.)

La plantation des sujets végétaux s'appuiera de préférence sur les fossés drainants existants. Les plantations seront à une distance de 5 m minimum par rapport à la construction.

Dans le cas où la clôture est constituée d'un grillage, il devra être placé en retrait par rapport à l'espace public, derrière la première ligne de haie, de sorte à être moins perceptible depuis la rue.

Les aires de stationnement de plus de 200m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

ZONE 2AU – ZONE D'URBANISATION A LONG TERME

Destination de la zone :

La zone 2AU est une zone actuellement insuffisamment équipée, destinée à être urbanisée à long terme. L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme, après réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires à la zone (voirie et réseaux divers notamment).

Ses conditions d'urbanisation seront définies à cette occasion et le document d'orientations d'aménagement indiquera les principes qui guideront l'aménagement de la zone.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES

Non réglementé.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite de l'alignement de la voie, soit en recul de 2 mètres au maximum.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées obligatoirement sur l'une des deux limites séparatives au moins, avec un retrait minimum de 3 m par rapport à la limite séparative laissée libre.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL (CES)

Non réglementé.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

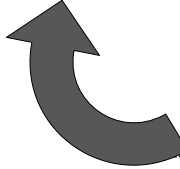
Non réglementé.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Non réglementé.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE



ZONE A – ZONE AGRICOLE

Destination de la zone :

La zone A est une zone naturelle à protéger soit en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, soit de l'existence d'exploitations agricoles en activité.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après sont interdites.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent, et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne compromettent pas la vocation agricole de la zone et ne portent pas atteinte aux sites et paysages naturels ;
- b) Les constructions et installations à destination agricole dès lors qu'elles sont directement nécessaires à une exploitation agricole en activité ;
- c) Les constructions et installations à destination d'habitat dès lors qu'elles sont directement nécessaires à une exploitation agricole en activité ;
- d) L'extension des constructions à destination d'habitation, directement nécessaire à l'exploitation agricole, sans pouvoir excéder 30% par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- e) Les installations classées pour l'environnement au sens des articles L.511.1 et suivants du Code de l'Environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole ;
- f) Le changement de destination des bâtiments agricoles, identifiés par le document graphique du présent règlement comme présentant un intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie publique dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettre notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3 mètres. Une demande d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être rejetée si l'accès qui dessert le terrain d'assiette du projet présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsqu'une parcelle est riveraine de plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer par celui présentant le moindre risque pour la circulation générale.

VOIRIE

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00 m. Les voies en impasse doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules, particulièrement ceux assurant la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères (aire de demi-tour à prévoir).

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE : Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux USEES : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. En cas de non desserte par un réseau d'assainissement collectif, elle devra être dotée d'un assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est strictement interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

ZONE A – ZONE AGRICOLE

Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, celles-ci doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (noue paysagère, chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Toute installation agricole non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementée.

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

6.1- Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 20 mètres par rapport à la limite de la voie ou emprise publique.

6.2- Dispositions particulières

- a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- b) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 8 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2- Dispositions particulières

- a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- b) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL (CES)

Non réglementée.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- Dispositions générales

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 8 mètres à l'égout du toit.

ZONE A – ZONE AGRICOLE

10.2- Dispositions particulières

- a) Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui, en raison de leur nature même, supposent une hauteur plus importante, tels que châteaux d'eau, pylônes, antennes de téléphonie mobile, éoliennes.
- b) Les travaux d'extension des constructions existantes à destination d'habitation, visés à l'article 2, doivent respecter les hauteurs à l'égout du toit et au faitage de la construction existante.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1- Dispositions générales

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur de la construction doivent en conséquence être adaptés à la situation du projet dans son environnement bâti et non bâti.

Le choix des couleurs et des matériaux doit être guidé pour que la construction s'intègre au mieux au site dans lequel elle s'insère. Les matériaux bruts (tels que parpaings, béton, briques...) destinés à être recouverts, doivent être enduits.

Toutes les façades et pignons de la construction doivent être traités avec le même soin.

Les ouvertures doivent être conçues pour assurer une harmonie d'ensemble de la construction.

11.2- Constructions existantes présentant un intérêt patrimonial

Outre le respect des dispositions ci-dessus énoncées, dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, identifiée au plan de zonage comme présentant un intérêt architectural ou paysager, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur et préserver les caractéristiques de la construction.

PRINCIPES GENERAUX

L'échelle des constructions (volumes, hauteurs, dimensions en plan, etc.), le caractère (disposition, forme et dimension des fenêtres et lucarnes, toiture, cheminée, percements, etc.) doivent être respectés.

Par ailleurs, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

MATERIAUX ET ASPECT DES FACADES

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés au regard de la nature des travaux envisagés. Les réparations et modifications d'aspect des portées de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits.

Les couleurs pour les enduits et peinture des huisseries et menuiseries extérieures seront de préférence maintenues. En tout état de cause, elles doivent être choisies en recherchant une harmonie avec la nature de la construction d'une part, et les constructions avoisinantes d'autre part. Dans le cas de la création de nouvelles ouvertures, les menuiseries seront en bois peint, soit de teinte mate foncée non criarde, soit de teinte claire en harmonie avec la teinte des maçonneries.

Les volets et portails roulants extérieurs sont interdits.

LES TOITS ET COUVERTURES

En cas de reconstruction partielle ou totale, les toits, par leurs pentes, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures anciennes recouvrant les constructions traditionnelles.

11.3- Nouveaux bâtiments agricoles

La conception des bâtiments agricoles devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble, notamment par rapport aux bâtiments existants et une bonne résistance au vieillissement.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques,...) non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits. Les toitures des bâtiments agricoles devront avoir une pente de 25% minimum et comporter deux pentes à partir d'une largeur de bâtiment de 5 mètres.

Une attention particulière sera apportée au traitement des façades visibles depuis les espaces publics, notamment dans le choix des matériaux.

ZONE A – ZONE AGRICOLE

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (SUITE)

11.4- Autres constructions nouvelles

ASPECT ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Toutes les façades des constructions doivent être conçues avec le même soin et traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère en harmonie avec l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux et les cauleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement. Les constructions doivent présenter préférentiellement un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre du pays. Les parties réalisées en pierre du pays ne devront pas être peintes ni enduites. Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques,...) non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits.

LES TOITS ET COUVERTURES

La pente du toit devra être comprise entre 25% et 45%. Les couvertures seront en tuiles en terre cuite et devront s'hormoniser avec la couleur des toits environnants. Les tuiles émaillées sont proscrites.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

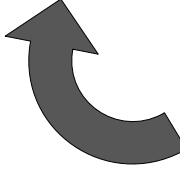
Non réglementé.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

Liste des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Lieu-dit	Situation cadastrale
La Salle	Parcelle ZI 94
La Salle	Parcelle ZI 96
Caboz	Parcelle ZH 76
Jacquet	Parcelle ZH 151
Taris	Parcelle ZH 73
Roquenègre	Parcelle ZE 244
Aux Pins Nord	Parcelle ZE 91
Villoffe	Parcelle ZB 171
Aux Terres Fortes	Parcelle ZC 88
Aux Terres Fortes	Parcelle ZC 65
Bedouce	Parcelle ZE 154
Le Luc	Parcelle ZE 118
La Grange	Parcelle ZD 258



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES ET
FORESTIERES



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Projet de système collectif de collecte et de traitement des effluents
viniques pour la CUMA vitivinicole de l'Engranne et le GIE Chantemerle
dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité n°2 du PLU

Règlement mis en compatibilité

ZONE N – ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Destination de la zone :

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune qu'il convient de protéger pour la qualité des sites, pour la richesse des milieux dont certains offrent une forte valeur écologique et paysagère.

Cinq sous secteurs sont instaurés :

- le sous secteur Ns, qui recouvre les secteurs à forts enjeux écologiques (NATURA 2000, les secteurs réputés inondables et les corridors écologiques situés le long des principaux cours d'eau ;
- le sous secteur Nca lié à la présence d'anciennes carrières souterraines ;
- le sous secteur NL destiné aux activités de loisirs et de plein air ;
- le sous secteur Npv destiné à accueillir un parc photovoltaïque au lieu-dit « Au Bédât ».
- le sous secteur Nt destiné à accueillir des installations de traitement d'effluents vinicoles au lieu-dit « Moulin de Scassefort ».

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupations et utilisations du sol autres que ceux soumis aux conditions particulières définies dans l'article 2 ci-après sont interdits.

Dans les sous secteurs Nca et Ns toute nouvelle construction est interdite.

Dans le sous secteur NL, sont interdits :

- le stationnement isolé de caravanes ;
- les dépôts de ferraille, de matériaux de combustibles ;
- les installations classées ;
- les hôtels et les résidences de tourisme.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- Dispositions applicables à la zone N :

Sont admises sous réserve qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- b) Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à une exploitation forestière en activité ;
- c) La rénovation ou le changement de destination pour l'habitat de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial avéré ainsi que leur extension mesurée, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec le bâti d'origine et sans création de logements nouveaux ;
- d) L'extension des constructions à destination d'habitation sans pouvoir excéder 30% par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir excéder 200 m² de SHON ;
- e) La reconstruction après sinistre dans un volume identique à l'ancien bâtiment, dans le respect des règles d'aspect.

2.2- Dispositions applicables au sous-secteur NL :

Dans le sous secteur NL sont admises :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction ou de gardiennage, liées à l'exploitation touristique de la zone ;
- les constructions à usage commercial, à condition qu'elles soient liées à l'exploitation directe des activités de loisirs créées ;
- les terrains de camping/caravanning et les équipements d'infrastructures et de superstructures permettant leur mise en valeur ;
- les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.) et les mobile-home ;
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

2.3- Dispositions applicables au sous-secteur Npv :

Dans le sous secteur Npv sont uniquement admises, sous réserve de ne pas compromettre l'imperméabilité du recouvrement de l'ancien CET :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la production d'énergies renouvelables sous forme de centrale photovoltaïque au sol.

ZONE N – ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

2.4- Dispositions applicables au sous-secteur Nt :

Dans le sous secteur Nt sont uniquement admises, sous réserve de ne pas compromettre l'écoulement des eaux en cas d'inondation :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles soient nécessaires au traitement et à l'assainissement des effluents vinicoles.
- les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et installations visées à l'alinéa précédent. Afin de ne pas compromettre l'écoulement des eaux, ces occupations du sol devront respecter les conditions suivantes :
- les travaux d'infrastructures, accès routiers et dalles bétonnées devront se situer au niveau du terrain naturel afin de ne pas entraver l'écoulement des crues.
- la plateforme de prétraitement accueillant les postes de relevage, canal de comptage, canal dégrilleur, local technique devra être établie à une hauteur de 1,20 mètres minimum au-dessus du terrain naturel, soit au moins à la cote 8,76 m NGF, cote supérieure à la cote de seuil de la crue centennale.
- les digues la lagune devront avoir à une hauteur de 2,50 mètres minimum au-dessus du terrain naturel, soit au moins à la cote 10,06 m NGF, cote supérieure à la cote de seuil de la crue centennale.
- les installations de production et d'alimentation en fluide devront être situées au-dessus de la cote de seuil de la crue centennale. En cas d'impossibilité, les réseaux et alimentations inondables doivent être protégés et il devra être possible de les isoler du reste de l'installation.
- toutes les parties sensibles à l'eau des installations fixes telles qu'appareillages électriques ou électroniques, moteurs, compresseurs, etc., devront être implantées à une cote supérieure à la cote de seuil de la crue centennale.
- tout stockage de produits dangereux ou de tous produits susceptibles de polluer par contact avec l'eau situés devra être implantées à une cote supérieure à la cote de seuil de la crue centennale.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie publique dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettre notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3 mètres. Une demande d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être rejetée si l'accès qui dessert le terrain d'assiette du projet présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsqu'une parcelle est riveraine de plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer par celui présentant le moindre risque pour la circulation générale.

VOIRIE

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00 m. Les voies en impasse doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules, particulièrement ceux assurant la défense contre l'incendie, la protection civile. la collecte des ordures ménagères (aire de demi-tour à prévoir).

Dans le sous secteur Npv, les voies seront réalisées avec des matériaux perméables et drainants (graves).

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. En cas de non desserte par un réseau d'assainissement collectif, elle devra être dotée d'un assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est strictement interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

ZONE N – ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Eaux Pluviales

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, celles-ci doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (nouveau paysagère, chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementée.

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

6.1- Dispositions générales

En dehors du sous secteur Npv, les constructions nouvelles doivent être implantées par rapport à la voie avec un recul minimum de 10 mètres.

Dans le sous secteur Npv, les constructions nouvelles doivent être implantées par rapport à la voie avec un recul minimum de 1 mètre.

6.2- Dispositions particulières

a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

b) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

c) Dès lors que l'une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée avec un recul différent, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de la voie.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Dispositions générales

Dans la zone N proprement dite et les sous secteurs Ns, Nca, Npv et NL, les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait. En cas d'implantation en retrait, le retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

Dans le sous secteur Nt, les constructions seront implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Par rapport à l'Engranne, ce retrait est porté à 20 mètres de l'axe du ruisseau.

7.2- Dispositions particulières

a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

b) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL (CES)

A l'exception des sous secteurs Npv et Nt, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Dans le sous secteur Npv, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 45% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Dans le sous secteur Nt, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à 55% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

ZONE N – ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- Dispositions générales

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 4 mètres mesurée à l'égout du toit. Les éléments de superstructure technique ainsi que les éléments de décors architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

10.2- Dispositions particulières

a) Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui, en raison de leur nature même, supposent une hauteur plus importante, tels que châteaux d'eau, pylônes, antennes de téléphonie mobile, éoliennes.

b) Les travaux d'extension portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, qui présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition et de son ordonnancement doivent respecter les hauteurs d'égout du toit et de faitage du bâtiment existant.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1- Dispositions générales

Ainsi qu'il est prévu à l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture traditionnelle.

ASPECT ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Toutes les façades des constructions doivent être conçues avec le même soin et traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère en harmonie avec l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les constructions doivent présenter préférentiellement un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre du pays. Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques,...) non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

LES TOITS ET COUVERTURES

Les toits, par leurs pentes, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures anciennes recouvrant les constructions traditionnelles.

Les toitures terrasses sont interdites. La pente des toits doit être comprise entre 25% et 45%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux constructions annexes qui pourront être à une seule pente d'inclinaison minimale de 20°. La couverture des constructions annexes sera conçue avec le même matériau que la construction principale.

11.2- Dispositions particulières liées à l'aménagement des constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur et préserver les caractéristiques de ladite construction.

MATERIAUX ET ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'échelle des constructions (volumes, hauteurs, dimensions en plan, etc.), le caractère (disposition, forme et dimension des fenêtres et lucarnes, toiture, cheminée, percements, etc.) doivent être respectés.

Par ailleurs, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

ZONE N – ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés au regard de la nature des travaux envisagés. Les réparations et modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade d'origine. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants ; s'il s'agit de créations architecturales, elles respecteront obligatoirement les proportions traditionnelles.

Les couleurs pour les enduits et peinture des huisseries et menuiseries extérieures seront de préférence maintenues. En tout état de cause, elles doivent être choisies en recherchant une harmonie avec la nature de la construction d'une part, et les constructions avoisinantes d'autre part. Dans le cas de la création de nouvelles ouvertures, les menuiseries seront soit de teinte mate foncée non criarde, soit de teinte claire en harmonie avec la teinte des maçonneries.

LES TOITS ET COUVERTURES

En cas de reconstruction, les toits par leurs pentes, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures anciennes recouvrant les constructions traditionnelles.

11.3- Dispositions particulières au sous secteur Npv

LES TOITS ET COUVERTURES

Les toitures terrasses sont autorisées.

CLOTURES

Les nouvelles clôtures seront constituées de grillage et devront permettre le passage de la petite faune.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé dans la zone N proprement dite et les sous secteurs Ns, Nca, Npv et NL.

Dans le sous secteur Nt, pour les bandes de plantations à réaliser au titre de l'article R. 151-43, deuxième alinéa, du code de l'urbanisme, seules des essences locales indigènes devront être utilisées comme l'Églantier (*Rosa canina*), le Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), le Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), le Troène commun (*Ligustrum vulgare*), le Prunellier (*Prunus spinosa*), le Noisetier commun (*Corylus avellana*), la Viome lantane (*Viburnum lantana*)... et des essences arborées telles que le Chêne pédonculé (*Quercus robur*), le Frêne élevé (*Fraxinus excelsior*).

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

LEXIQUE REGLEMENTAIRE

ACCES

L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet par la voie de desserte.

ACROTERE

Élément d'une façade situé au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps à claire-voie ou plein.

ALIGNEMENT

Détermination de la limite entre une propriété privée et le domaine public routier. Ni les voies privées ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier.

ANNEXE (BATIMENT OU CONSTRUCTION)

La construction annexe constitue un accessoire et non une extension du bâtiment principal. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, l'annexe est séparée matériellement et ne communique pas avec le bâtiment principal.

BAIE

Ouverture dans un mur qui crée une vue.

CLAIRE-VOIE (ELEMENTS)

Ajouré, qui présente des vides.

CONTIGU (CONTIGUÏTE)

Des bâtiments sont contigus (ou en contiguïté) lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, ou porche, ne constituent pas des constructions contiguës.

EGOUT DU TOIT

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

EMPRISE PUBLIQUE

Les emprises publiques correspondent à tous les espaces publics ne constituant pas des voies publiques, comme par exemple des cours d'eau, des aires de stationnement, des places et squares.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol s'entend comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre de la construction du terrain d'assiette du projet. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte. L'emprise au sol intègre les éléments architecturaux tels que balcons, bow-windows, terrasse, débord de toiture, auvent, etc.)

Les piscines sont exclues du calcul de l'emprise au sol.

ESPACES LIBRES

Surface de terrain non occupée par les constructions, comprenant les aires de stationnement et les aménagements de voirie et d'accès.

ESPACES VERTS

Espaces libres plantés.

FAÇADE

La façade d'une construction est constituée par l'une des faces verticales d'un bâtiment, situées au-dessus du niveau du sol. Elle peut comporter une ou plusieurs baies.

FAITAGE

Désigne une arête horizontale formée par la jonction de deux pans de toiture dans leur partie supérieure et inclinés suivant des pentes opposées.

HAUTEUR

La hauteur d'une construction est mesurée à l'égout du toit, qu'il s'agisse d'une toiture en pente ou d'une toiture terrasse et/ou au faitage.

LIMITE SEPARATIVE

Ligne du terrain d'assiette du projet avec une autre parcelle ne constituant pas une voie ou emprise publique.

MODENATURE

Proportion et galbe des moulures d'une corniche.

MUR BAHUT

Mur bas éventuellement surmonté d'une grille ou d'éléments ajourés.

ORDONNANCEMENT

Agencement, disposition d'une façade.

PIGNON (MUR PIGNON)

Le pignon d'une construction est constitué par l'un des côtés, exposé à la vue, d'un bâtiment, suivant la forme d'un comble, ne comportant aucune baie.

RECU

Le recul est la distance séparant le projet de construction des voies, publiques et privées, et des emprises publiques. Les éléments de modénature et/ou les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows (oriels) et les balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 80 centimètres.

RETRAIT

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative avec une autre parcelle ne constituant pas une voie ou emprise publique. Pour l'application de la règle de retrait, les éléments de modénature et/ou les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows (oriels) et les balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 80 centimètres.

SOL NATUREL

Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.

SUPERSTRUCTURE TECHNIQUE

Il s'agit des éléments situés au-dessus du sol et concourant au fonctionnement de la construction, tels que cheminées, dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, locaux techniques d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires. Les antennes et paraboles ne sont pas considérées comme des éléments de superstructure technique.

TERRAIN D'ASSIETTE (DU PROJET)

Le terrain d'assiette du projet est constitué par l'unité foncière, définie comme l'îlot de la propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision, délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le ceignent.

VOIE (PUBLIQUE, PRIVEE)

Les voies comprennent les voies publiques et les voies privées. Elles incluent, non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais également la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

