

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

RIONS

4

Règlement

Dossier d'Arrêt et d'Enquête Publique


POS approuvé le 27 mars 2002

Modification n°1 approuvée le 02 décembre 2004

Modification simplifiée approuvée le 25 septembre 2008

Révision simplifiée n°1 approuvée le 09 décembre 2008

Révision simplifiée n°2 approuvée le 25 mai 2009

PRESCRIPTION	P.A.D.D.	ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION
05/11/2014	29/02/2016			
				A. Vanel-Duluc architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine C. Barroso ingénieur agronome écologue

SOMMAIRE DU REGLEMENT

REGLEMENT- FICHE DE SYNTHESE P.L.U.

PREAMBULE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1	ZONE UA	
Chapitre 2	ZONE UB	Secteur UBd
Chapitre 3	ZONE UC	Secteur UCd
Chapitre 4	ZONE UE	
Chapitre 5	ZONE UY	

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES




Chapitre 1	ZONE 1AU	Secteur 1AUn
------------	----------	--------------

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1	ZONE A	Secteur Ap
------------	--------	------------

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1	ZONE N	Secteur Nbd Secteur Ns
------------	--------	---------------------------

zonage	Définition synthétique	Illustration de la forme urbaine
UA	Zone du bourg ancien	
UB	Saint Seurin et les quartiers anciens : secteurs denses <i>Secteur UBd : assainissement autonome</i>	
UC	Quartiers plus récents et pavillonnaires <i>Secteur UCd : assainissement autonome</i>	
UE	Zones des équipements d'intérêt général (mairie, école, etc...)	
UY	Zone d'activités industrie et artisanat <i>Secteur UYa, en lien avec l'activité agricole</i>	
1AU	Zone d'urbanisation future	
A	Zone agricole <i>Secteur Ap protégé au titre des paysages</i>	
N	Zone naturelle <i>Secteur Nbd, protégé au titre de la bio diversité</i> <i>Secteur Ns : sport et loisirs</i>	

REGLEMENT - FICHE DE SYNTHESE. /P.L.U.**Intitulé P.L.U.***CARACTERE DE LA ZONE*

Art

- 1 OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES
- 2 OCCUPATION ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
- 3 CONIDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
- 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS
- 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES LORSQUE CETTE REGLES EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LE PATRIMOINE OU LA TRADITION
Article modifié par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.
- 6 **REGLEMENT
OU DOCUMENT
GRAPHIQUE** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- 7 **REGLEMENT OU
DOCUMENT
GRAPHIQUE** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE
- 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
- 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
- 11 ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS
PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article R123.11 du CU)
- 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT
- 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
- 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
Article sans objet depuis la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.
- 15 Articles ajoutés Loi Grenelle 2
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMENCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
- 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

1 - LES MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL -

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- **les constructions, à destination de :**
 - **habitation,**
 - **hébergement hôtelier**
 - **bureaux**
 - **commerce**
 - **artisanat**
 - **industrie**
 - **exploitation agricole ou forestière**
 - **entrepôt**
 - **les équipements collectifs**

Les installations et travaux divers, qui ne sont soumis à autorisation que si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois, comprennent :

- a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
 - b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis à, ainsi que les garages collectifs de caravanes,
 - c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.
- Liste non exhaustive.

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour :

- ♦ la commodité du voisinage,
- ♦ la santé, la sécurité, la salubrité publiques,
- ♦ l'agriculture,
- ♦ la protection de la nature et de l'environnement,
- ♦ la conservation de sites et monuments.

sont soumis aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration ou d'enregistrement.

2 - LE TERRAIN -

Les demandes d'autorisation, d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Il faut entendre par unité foncière ou propriété foncière toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire. Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

3 - LES DIVISIONS FONCIERES -

Une unité foncière peut être divisée. Toute division foncière en vue de la construction est subordonnée à autorisation.

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâti

4 - LES HABITATIONS -

Lorsqu'un même constructeur édifie simultanément ou successivement plus d'un bâtiment sur une unité foncière, on se trouve en présence d'un groupe de bâtiments au sens du présent règlement.

Lorsque ces bâtiments sont destinés à l'habitation, il s'agit d'un groupe de d'habitations. Un groupe d'habitations peut s'accompagner d'une division foncière.

Les habitations légères de loisirs sont soumises notamment aux dispositions des articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les annexes font partie du programme de l'habitation, mais ne comportent pas de pièces habitables.

Les « annexes » sont des constructions détachées du bâtiment principal de l'habitation; ne sont pas considérées comme annexes les constructions situées en prolongement de la construction principale ; une terrasse ou une véranda ne constituent pas une annexe. Une annexe peut être affectée au garage, à l'abri de jardin ou le chais, l'atelier, un local technique (piscine, chaufferie) dès lors qu'elle constitue un complément ponctuel au programme de logement ; leur taille et leur implantation peuvent être fixées au règlement de la zone pour des motifs de protection des paysages.

5 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article modifié par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

6 - LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL -

Le coefficient d'emprise au sol définit la surface au sol dont on dispose pour construire (non comprises les cessions gratuites éventuelles): c'est-à-dire la proportion de terrain qui pourra être occupée par des constructions couvertes d'un toit: maison, cabanon, garage, terrasse couverte, etc.

L'emprise au sol est définie comme « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ». Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Le coefficient d'emprise au sol (CES) limite ainsi la quantité de sol occupée par la construction, afin d'imposer qu'une partie du terrain reste non bâtie pour des motifs paysagers ou d'assainissement (densité mesurée, espaces verts, infiltration ou recueil des eaux pluviales, etc.).

7 - LES ESPACES LIBRES, LE STATIONNEMENT, LES ESPACES BOISES ET LES MARGES DE RECULEMENT

7-1 - La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc. .

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement (trottoirs par exemple) sont toujours considérés comme espaces libres pour l'application de ce règlement.

Les espaces libres imposés par le règlement peuvent être réalisés en superstructure si cela contribue à un meilleur aménagement ou est justifié par la configuration de la parcelle sur le caractère des lieux avoisinants.

7-2 - Des terrains peuvent être couverts d'une protection particulière par le Plan Local d'Urbanisme

- **comme espaces boisés classés (dits E.B.C.)**; ces espaces boisés sont à conserver, à protéger ou à créer. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles L113 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.
- **comme espaces verts protégés** ; L151-19 du Code de l'Urbanisme dans ce cas l'emprise générale portée au plan doit être maintenu globalement en espace vert dans les conditions fixées au présent règlement.

7-3 - Des marges de reculement peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques existantes ou futures (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments ...). Elles ont pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues ou de donner un caractère agréable à l'emplacement concerné.

Les marges de reculement sont inconstructibles sauf en ce qui concerne les ouvrages souterrains. Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement.

8 - LA VOIRIE ET LES ACCES -

8-1 - La largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussées avec ou sans terre-plein central et les accotements ou les trottoirs.

L'emprise d'une voie est généralement égale à la plate-forme lorsqu'il y a des trottoirs, et à la plate-forme augmentée des fossés et des talus, s'il y a lieu, lorsqu'il y a des accotements.

8-2 - Les voies ouvertes à la circulation publique sont réservées en priorité à la circulation ; il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, *normalement et uniquement sur la voie la moins fréquentée* dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent (voir § 7-1).

9 - L'ALIMENTATION EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT -

L'alimentation en eau et l'assainissement sont réalisés conformément aux dispositions des lois et règlements en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental tenu à la disposition du public à l'ARS et à la Mairie.

10 - OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Le présent règlement autorise dans certaines zones, éventuellement sous conditions spéciales, les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Ces opérations sont définies ci-dessous, étant précisé que leur réalisation peut impliquer l'autorisation de divers modes d'occupation ou d'utilisation du sol : construction, défrichement, installation classée ...

- les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs) et les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs).
- trois critères peuvent être retenus pour définir l'installation d'intérêt général :
 - elle doit avoir une fonction collective,
 - la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
 - le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

11 - NUISANCES DUES AUX ACTIVITES -

Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire (Article L 111-3 du Code Rural).

12 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur des constructions autorisées en limite séparative de propriété est mesurée à partir du fonds le plus élevé à la date de la publication du P.L.U.

La hauteur des constructions s'entend par rapport au terrain naturel avant travaux.

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA -

Cette zone recouvre la partie la plus dense du bourg

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

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

- industrie
- exploitation agricole ou forestière sauf extension de l'existant
- entrepôt

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations artisanales si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si, par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique

Les bâtiments et murs repérés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural identifiés et localisés en application de l'article L151-19 du C.U. (portés au plan de zonage par un aplat de couleur), sont soumis au Permis de Démolir

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ou voirie.

ACCES

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3m50

VOIRIE

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à **4m00**.

ARTICLE UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 – Eau Potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2- Assainissement eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public est interdit.

3 - Eaux pluviales

Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols ; lors de travaux de construction, le « débit de fuite » doit être égal avant et après travaux.

Pour tout projet et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

Le débit de fuite doit être au plus de 3l/sec/ha

En outre, dans toute opération, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

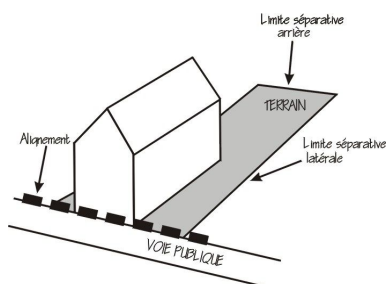
Les réseaux situés dans les espaces privés sont ensevelis.

ARTICLE UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Sans objet

ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (hors annexes) doivent s'implanter **à l'alignement** des voies et emprises publiques existantes ou projetées sur toute la hauteur du bâti



Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité, accès).
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci
- Pour les constructions en « dent creuse » c'est-à-dire entre deux constructions existantes, la nouvelle construction pourra s'aligner sur l'une des deux façades existantes voisine
- Pour les ouvrages nécessaires au service public

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions doivent être implantées sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue

- En ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- En ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

Au-delà de cette bande de 15 m :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée sur [imite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine,
- lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, les constructions devront être implantées en retrait de ces limites à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 m.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- pour l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et ce pour se situer dans sa continuité
- pour les ouvrages nécessaires au service public

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la marge de recul imposée

ARTICLE UA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol des constructions -**Au-delà de cette bande de 15 m définie à l'article 7:**

L'emprise au sol est limitée à 30% de la surface restante au-delà de cette limite

ARTICLE UA 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur d'une construction (hors annexes) mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) ne peut excéder :

5.00m à l'égout du toit	rue de la Marine, rue des Normands, rue de la Tour du Guet, Chaussée du Nord
5.50m à l'égout du toit	passage G. Seguin, rue de la Citadelle, rue du Château, rue Judaique, rue de l'Archeveque, rue de l'Aquitaine, Chaussée de l'Est
6.00m à l'égout du toit	place du Poteau, place Cazeaux Cazales, place du Repos, rue Romaine, rue Poissonière, rue du Presbythère
6.50m à l'égout du toit	rue de la Halle, rue Sarrazine
7.00m à l'égout du toit	place de l'Eglise, rue des Remparts
7.50m à l'égout du toit	place d'Arme, grand rue Lavidon

La hauteur des **annexes est limitée à 3m50 à l'égout du toit.**

En limite séparative, la hauteur s'entend également par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine à moins qu'elle s'adosse à une construction de hauteur équivalente.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectifs.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- pour l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et ce pour se situer dans sa continuité
- pour les ouvrages nécessaires au service public
- pour assurer une continuité urbaine avec les édifices voisins immédiats

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

1 - L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si, par la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

3) L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

Compte tenu du caractère de centre-bourg ancien de la zone, les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Constructions existantes

Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en oeuvre.

Constructions anciennes de type traditionnel et en particulier celles reprises au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**Couvertures**

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire de teinte naturelle en pose brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

Façades

Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades

Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

Epidermes

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Enduit ou mortier de Chaux Aérienne Eteinte pour le Bâtiment (CAEB) et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, broissé ou gratté à l'exclusion du ciment.

Pierre taillée : lavée et broyée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, porte-fenêtre, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont interdits.

Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

Constructions nouvelles

L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

Couvertures

Lorsqu'elles sont en tuile, les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire de teinte naturelle en pose brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35 %.

Les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

Façades

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

Les baies seront de proportions verticales

Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

Les volets seront réalisés en bois

Epidermes

Les enduits seront de finition taloché, broissé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts pourront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont interdits.

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, les prescriptions du paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

En dehors des murs traditionnels toute hauteur, elles devront conserver une certaine transparence visuelle par rapport à l'espace public et ne pas occulter complétement la vue : les brises vues sont interdits

Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

Sur emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.
- Les murets bas de 0m80 de haut maxi surmonté d'un grillage ou grille métallique doublé d'une haie.

La hauteur d'une clôture par rapport au domaine public ne devra pas dépasser 1m50 et 2m00 en limite séparative.

Cependant les murs traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite dont la hauteur sera au minimum de 1m50 sans pouvoir excéder 3,00 m de hauteur ne sont autorisés que dans le cadre de la restauration d'une clôture existante de même nature

Les murs traditionnels neufs ne pourront excéder 1m50 de haut. A proximité du bourg le mur présentera un aspect de moellons avec chaperon en pierre de 5cm épaisseur minimum.

ARTICLE UA 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -

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

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

Habitations et Hôtels :

1 place par logement ou 1 place par chambre d'hôtel.

Bureaux :

Une place pour 30 m² de plancher.

Entrepôts, artisanat commerces

Une place pour 100 m² de plancher, avec un minimum d'une place

Autres constructions : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont la plus directement assimilables.

Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.

Les besoins en stationnement étant essentiellement en fonction de l'utilisation de la construction, **pour la réhabilitation du bâti existant** entraînant la création de nouveaux logements ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Il pourra être demandé une place par logements supplémentaires créé.

Dans la zone UA, la création de nouvelles portes de garages sur la rue est interdite.

ARTICLE UA 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 2 places.

Les arbres existants doivent être conservés au maximum.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Sans objet

ARTICLE UA 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE UA 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet

CHAPITRE 2 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB -

Cette zone recouvre les parties d'extensions de quartiers denses

Le secteur UBd correspond aux secteurs non desservis à terme par l'assainissement collectif.

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

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

- industrie
- exploitation agricole ou forestière sauf extension de l'existant
- entrepôt

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations artisanales si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Les bâtiments d'exploitations agricoles ou forestières ne sont autorisés que s'il s'agit d'extension à des bâtiments existants à la date d'adoption du PLU, et si elle est compatible avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;

Les bâtiments et murs repérés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural identifiés et localisés en application de l'article L151-19 du C.U. (portés au plan de zonage par un aplat de couleur), sont soumis au Permis de Démolir

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ou voirie.

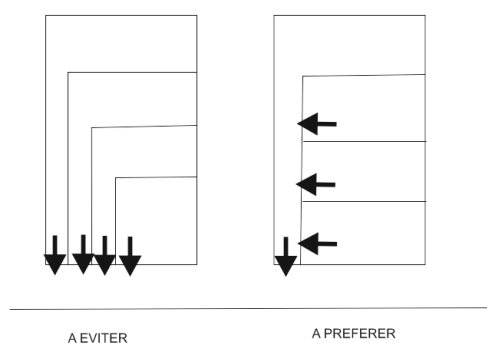
ACCES

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3m50

VOIRIE

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à **4m00**.

Dans le cas d'une unité foncière découpée (généralisant au total plus de deux parcelles) qui implique des constructions les unes derrière les autres, les accès doivent être regroupés en un seul point afin d'éviter des « accès en drapeau ».



ARTICLE UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Toute division d'une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, ayant pour conséquence de créer des terrains enclavés ou non desservis (au sens de l'accès ou des autres réseaux) est interdite.

1 – Eau Potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2- Assainissement eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement sauf en **secteur UBd**, où l'assainissement autonome est admis dans les conditions fixées par les textes

3 - Eaux pluviales

Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols ; lors de travaux de construction, le « débit de fuite » doit être égal avant et après travaux.

Pour tout projet et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

Le débit de fuite doit être au plus de 3l/sec/ha

En outre, dans toute opération, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

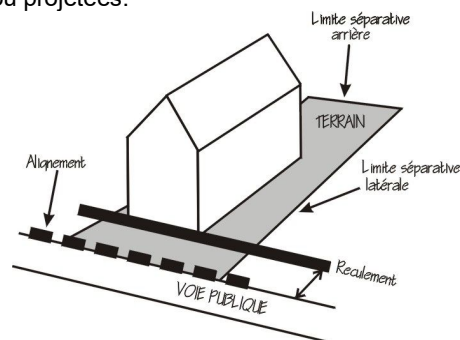
Les réseaux situés dans les espaces privés sont ensevelis.

ARTICLE UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Sans objet

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (hors annexes) doivent s'implanter à **l'alignement ou en recul de 5m minimum** par rapport à l'alignement des voies ou emprise publiques existantes ou projetées :



Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité, accès).
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle-ci
- Pour les ouvrages nécessaires au service public
- Pour l'amélioration des performances énergétiques (par exemple : doublage des murs par l'extérieur)

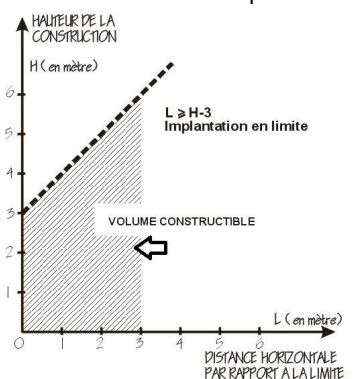
ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions peuvent s'implanter **sur l'une des limites séparatives ou en retrait** des limites séparatives.

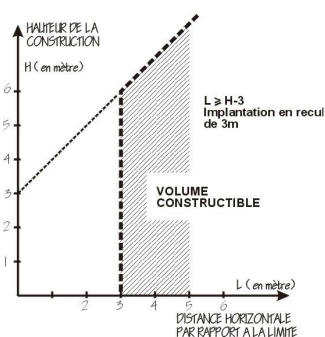
- Lorsque la construction est implantée en retrait des limites séparatives, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m ($L \geq h-3$), avec un recul de 3m au moins des limites séparatives
- Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- pour l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et ce pour se situer dans sa continuité
- pour les ouvrages nécessaires au service public
- Pour l'amélioration des performances énergétiques (par exemple : doublage des murs par l'extérieur)



Implantation en limite séparative



Implantation à 3m au moins de la limite séparative

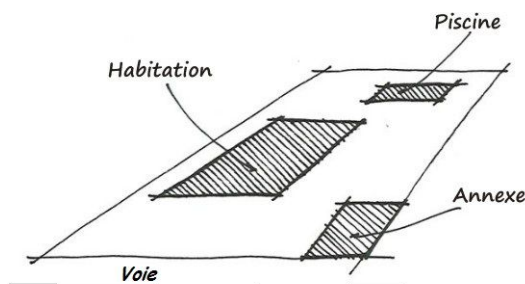
Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la marge de recul imposée

ARTICLE UB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions -

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **40%** de la superficie de l'unité foncière (*l'emprise au sol porte sur la somme des emprises bâties, piscines, etc...*).



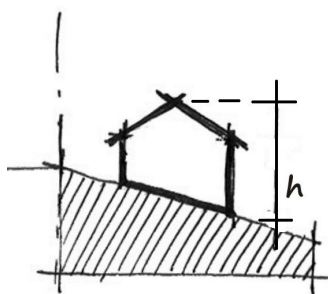
Si à la date d'approbation du PLU les parcelles bâties ont déjà consommés ces droits, il est possible de permettre une surface de plancher supplémentaire de 25m² pour l'extension de la construction existante.

ARTICLE UB 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) ne peut excéder **8.00m au faitage du toit**

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- pour les annexes dont la hauteur est limitée à 3m50 au faitage.
- Les hauteurs sont mesurées au point le plus bas.
- Pour les constructions en « dent creuse » c'est-à-dire entre deux constructions existantes, la nouvelle construction pourra s'aligner sur l'une des deux façades existantes voisine



Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- pour l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et ce pour se situer dans sa continuité
- pour les ouvrages nécessaires au service public

Hauteur des clôtures cfr article 11

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

1 - L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si, par la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

3 - L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

Compte tenu du caractère de zone en contact avec le village ancien, les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Constructions anciennes de type traditionnel et en particulier celles reprises au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**Couvertures**

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire de teinte naturelle en pose brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

Façades

Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades. Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

Epidermes

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Enduit ou mortier de Chaux Aérienne Eteinte pour le Bâtiment (CAEB) et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté à l'exclusion du ciment.

Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, porte-fenêtre, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont interdits.

Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

Constructions nouvelles

L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

Couvertures

Lorsqu'elles sont en tuile, les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorant. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35 %.

Les égouts et faitages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

Façades

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

Les baies seront de proportions verticales

Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

Epidermes

Les enduits seront de finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.
Les enduits bruts pourront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.
Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, les prescriptions du paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

En dehors des murs traditionnels toute hauteur, elles devront conserver une certaine transparence visuelle par rapport à l'espace public et ne pas occulter complétement la vue : les brises vues sont interdits

Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

Sur emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.
- Les murets bas de 0m80 de haut maxi surmonté d'un grillage ou grille métallique doublé d'une haie.

La hauteur d'une clôture par rapport au domaine public ne devra pas dépasser 1m50 et 2m00 en limite séparative.

Cependant les murs traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite dont la hauteur sera au minimum de 1m50 sans pouvoir excéder 3,00 m de hauteur. ne sont autorisés que dans le cadre de la restauration d'une clôture existante de même nature

Les murs traditionnels neufs ne pourront excéder 1m50 de haut. A proximité du bourg le mur présentera un aspect de moellons avec chaperon en pierre. de 5cm épaisseur minimum.

ARTICLE UB 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -

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

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

Habitations et Hôtels :

minimum de 2 places par logement ou 1 place par chambre d'hôtel.

Bureaux :

Une place pour 30 m² de plancher.

Entrepôts, artisanat :

Une place pour 100 m² de plancher, avec un minimum d'une place

Autres constructions : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont la plus directement assimilables.

Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.

ARTICLE UB 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 2 places.

Les arbres existants doivent être conservés au maximum.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Sans objet

ARTICLE UB 15 – Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE UB 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

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

CHAPITRE 3 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC -

Cette zone recouvre les parties d'extension plus récentes

Cette zone est en partie couverte par une orientation d'aménagement et de programmation (cf. pièce 03 du dossier de PLU)

*Le **secteur UCd** correspond aux secteurs non desservis à terme par l'assainissement collectif.*

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

ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

- industrie
- exploitation agricole ou forestière sauf extension de l'existant
- entrepôt

ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations artisanales si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Les bâtiments d'exploitations agricoles ou forestières ne sont autorisés que s'il s'agit d'extension à des bâtiments existants à la date d'adoption du PLU, et si elle est compatible avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;

Les bâtiments et murs repérés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural identifiés et localisés en application de l'article L151-19 du C.U. (portés au plan de zonage par un aplat de couleur), sont soumis au Permis de Démolir

Pour être constructible le terrain couvert par une **orientation d'aménagement** telle que définie dans la **pièce 03 du dossier de PLU** doit faire l'objet d'un projet compatible avec cette orientation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ou voirie.

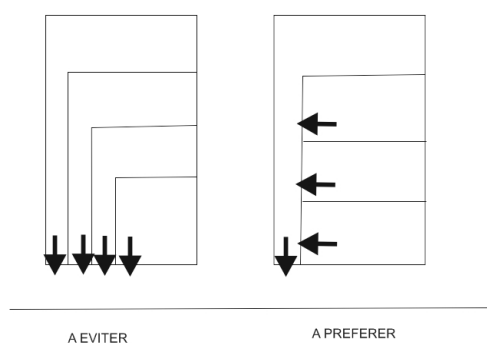
ACCES

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3m50

VOIRIE

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à **4m00**.

Dans le cas d'une unité foncière découpée (généralisant au total plus de deux parcelles) qui implique des constructions les unes derrière les autres, les accès doivent être regroupés en un seul point afin d'éviter des « accès en drapeau ».



ARTICLE UC 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Toute division d'une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, ayant pour conséquence de créer des terrains enclavés ou non desservis (au sens de l'accès ou des autres réseaux) est interdite.

1 – Eau Potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2- Assainissement eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement sauf en **secteur UCd** où l'assainissement autonome est admis dans les conditions fixées par les textes

3 - Eaux pluviales

Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols ; lors de travaux de construction, le « débit de fuite » doit être égal avant et après travaux.

Pour tout projet et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

Le débit de fuite doit être au plus de 3l/sec/ha

En outre, dans toute opération, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

Les réseaux situés dans les espaces privés sont ensevelis.

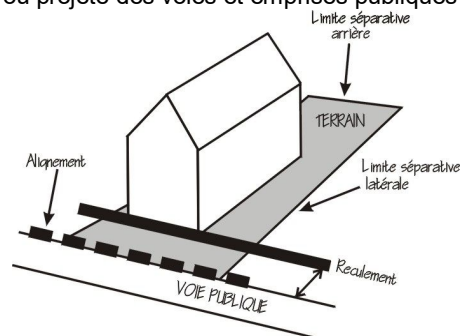
ARTICLE UC 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Sans objet

ARTICLE UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (hors annexes) doivent s'implanter à **5m minimum** par rapport à l'alignement **Hors agglomération**, les constructions doivent s'implanter au minimum selon la marge de recul qui est de :

- Route départementales 15m de l'alignement existant ou projeté des voies et emprises publiques



Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité, accès).
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle-ci
- Pour les ouvrages nécessaires au service public
- Pour l'amélioration des performances énergétiques (par exemple : doublage des murs par l'extérieur)

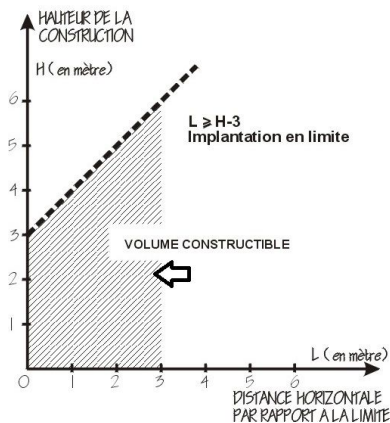
ARTICLE UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions (hors annexes) peuvent s'implanter **sur l'une des limites séparatives ou en retrait** des limites séparatives.

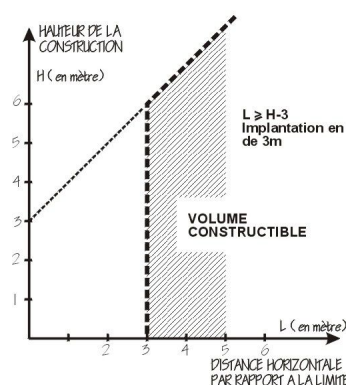
- Lorsque la construction est implantée en retrait des limites séparatives, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m ($L \geq h-3$), avec un recul de 3m au moins des limites séparatives
- Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- pour l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et ce pour se situer dans sa continuité
- pour les ouvrages nécessaires au service public
- Pour l'amélioration des performances énergétiques (par exemple : doublage des murs par l'extérieur)



Implantation en limite séparative



Implantation à 3m au moins de la limite séparative

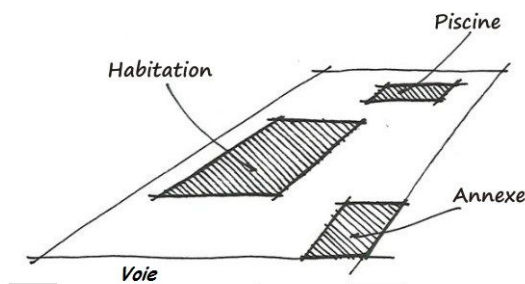
Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la marge de recul imposée

ARTICLE UC 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UC 9 - Emprise au sol des constructions -

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **30%** de la superficie de l'unité foncière (*l'emprise au sol porte sur la somme des emprises bâties, piscines, etc...*).



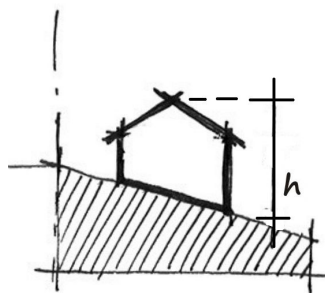
Si à la date d'approbation du PLU les parcelles bâties ont déjà consommés ces droits, il est possible de permettre une surface de plancher supplémentaire de 25m² pour l'extension de la construction existante.

ARTICLE UC 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) ne peut excéder **8.00m au faitage du toit**

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- pour les annexes dont la hauteur est limitée à 3m50 au faitage.
- Les hauteurs sont mesurées au point le plus bas.
- Pour les constructions en « dent creuse » c'est-à-dire entre deux constructions existantes, la nouvelle construction pourra s'aligner sur l'une des deux façades existantes voisine



Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- pour l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et ce pour se situer dans sa continuité
- pour les ouvrages nécessaires au service public

Hauteur des clôtures cfr article 11

ARTICLE UC 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

1 - L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si, par la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

3 - L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

Compte tenu du caractère de zone en contact avec le village ancien, les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Constructions anciennes de type traditionnel et en particulier celles reprises au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme***Couvertures***

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire de teinte naturelle en pose brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

Façades

Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades. Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

Epidermes

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Enduit ou mortier de Chaux Aérienne Eteinte pour le Bâtiment (CAEB) et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté à l'exclusion du ciment.

Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, porte-fenêtre, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont interdits.

Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

Constructions nouvelles

L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

Couvertures

Lorsqu'elles sont en tuile, les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorant. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35 %.

Les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

Façades

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

Les baies seront de proportions verticales

Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

Epidermes

Les enduits seront de finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts pourront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Zone UC

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, les prescriptions du paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

En dehors des murs traditionnels toute hauteur, elles devront concerver une certaine transparence visuelle par rapport à l'espace public et ne pas occulter complétement la vue : les brises vues sont interdits

Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

Sur emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.
- Les murets bas de 0m80 de haut maxi surmonté d'un grillage ou grille métallique doublé d'une haie.

La hauteur d'une clôture par rapport au domaine public ne devra pas dépasser 1m50 et 2m00 en limite séparative.

Cependant les murs traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite dont la hauteur sera au minimum de 2 m sans pouvoir excéder 3,50 m de hauteur. ne sont autorisés que dans le cadre de la restauration d'une clôture existante de même nature

Les murs traditionnels neufs ne pourront excéder 1m50 de haut. A proximité du bourg le mur présentera un aspect de moellons avec chaperon en pierre. de 5cm épaisseur minimum.

ARTICLE UC 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -

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

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

Habitations et Hôtels :

2 places par logement ou 1 place par chambre d'hôtel.

Bureaux :

Une place pour 30 m² de plancher.

Entrepôts, artisanat :

Une place pour 100 m² de plancher, avec un minimum d'une place

Autres constructions : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont la plus directement assimilables.

Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.

Les besoins en stationnement étant essentiellement en fonction de l'utilisation de la construction, **pour la réhabilitation du bâti existant** ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

ARTICLE UC 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 2 places.

Les arbres existants doivent être conservés au maximum.

Les parties de terrain non construites (hors stationnement) doivent être végétalisées. Ces surfaces doivent représenter **30%** minimum de la surface parcellaire (cet espace devra être unitaire et structurant).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Sans objet

ARTICLE UC 15 – Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE UC 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

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

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE -

Cette zone est principalement destinée aux constructions ou installations de service public ou d'intérêt collectif et leurs annexes (équipements scolaires, sociaux, culturels, culturels, sportifs et administratifs, etc.).

Cette zone est en partie couverte par une orientation d'aménagement et de programmation (cf. pièce 03 du dossier de PLU)

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

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

les constructions, à destination de :

- **habitation**, excepté celles autorisées à l'article 2
- **hébergement hôtelier**
- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **fonction d'entrepôt**
- **artisanat**

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- les constructions de services publics ou d'intérêt collectif notamment les ouvrages à usage collectif et les installations d'intérêt général, et leurs annexes, liés aux équipements techniques, scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, culturels, sportifs, techniques et administratifs.
- les constructions à usage d'habitation, destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou des installations autorisées, dans la limite de 100m² de surface de plancher par unité foncière
- l'édification de clôtures est soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique

Les bâtiments et murs repérés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural identifiés et localisés en application de l'article L151-19 du C.U. (portés au plan de zonage par un aplat de couleur), sont soumis au Permis de Démolir

Pour être constructible le terrain couvert par une **orientation d'aménagement** telle que définie dans la **pièce 03 du dossier de PLU** doit faire l'objet d'un projet compatible avec cette orientation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ou voirie.

ACCES

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3m50

VOIRIE

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à **4m00**.

Zone UE

ARTICLE UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 – Eau Potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2- Assainissement eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public est interdit.

En l'absence d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis dans les conditions fixées par les textes

3 - Eaux pluviales

Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols ; lors de travaux de construction, le « débit de fuite » doit être égal avant et après travaux.

Pour tout projet et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

Le débit de fuite doit être au plus de 3l/sec/ha

En outre, dans toute opération, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

Les réseaux situés dans les espaces privés sont ensevelis.

ARTICLE UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

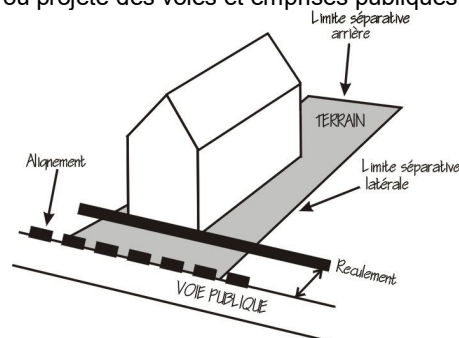
Sans objet

ARTICLE UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (hors annexes) peuvent s'implanter **à l'alignement** ou à **2m minimum** par rapport à l'alignement

Hors agglomération, les constructions doivent s'implanter au minimum selon la marge de reculemment qui est de :

- Route départementales 15m de l'alignement existant ou projeté des voies et emprises publiques



Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité, accès).
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle-ci
- Pour les ouvrages nécessaires au service public
- Pour l'amélioration des performances énergétiques (par exemple : doublage des murs par l'extérieur)

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculemment.

ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions (hors annexes) peuvent s'implanter **sur l'une des limites séparatives ou en retrait** des limites séparatives.

- Lorsque la construction est implantée en retrait des limites séparatives, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m ($L \geq h-3$), avec un recul de 3m au moins des limites séparatives
- Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- pour l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et ce pour se situer dans sa continuité
- pour les ouvrages nécessaires au service public
- Pour l'amélioration des performances énergétiques (par exemple : doublage des murs par l'extérieur)

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la marge de recul imposée

ARTICLE UE 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions -

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UE 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) ne peut excéder **8.00m au faitage du toit**

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante,

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

1 - L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si, par la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

3 - L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

Constructions anciennes de type traditionnel et en particulier celles repérées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Couvertures

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire de teinte naturelle en pose brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

Façades

Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades

Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

Epidermes

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Enduit ou mortier de Chaux Aérienne Eteinte pour le Bâtiment (CAEB) et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté à l'exclusion du ciment.

Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, porte-fenêtre, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont interdits.

Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

Constructions nouvelles

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Volumes

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain.

D'une manière générale, les volumes doivent être simples, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Couvertures

La pente du toit en tuile de terre cuite sera d'environ 28% à 35%. Les toitures en tuiles seront de type canal brouillé de tons proches.

L'orientation du faitage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

En dehors des murs traditionnels toute hauteur, elles devront conserver une certaine transparence visuelle par rapport à l'espace public et ne pas occulter complétement la vue : les brises vues sont interdits

Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

Sur emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.
- Les murets bas de 0m80 de haut maxi surmonté d'un grillage ou grille métallique doublé d'une haie.

La hauteur d'une clôture par rapport au domaine public ne devra pas dépasser 1m50 et 2m00 en limite séparative.

Cependant les murs traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite dont la hauteur sera au minimum de 2 m sans pouvoir excéder 3,50 m de hauteur. ne sont autorisés que dans le cadre de la restauration d'une clôture existante de même nature

Les murs traditionnels neufs ne pourront excéder 1m50 de haut. A proximité du bourg le mur présentera un aspect de moellons avec chaperon en pierre. de 5cm épaisseur minimum.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée. L'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UE 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -

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

ARTICLE UE13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Sans objet

ARTICLE UE 15 – Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE UE 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.

Dans le cadre des opérations d'aménagement, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit.

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY -

Cette zone est principalement destinée aux constructions à usage d'activités

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

ARTICLE UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

les constructions, à destination de :

- **habitation**, sauf le logement lié et nécessaire à l'activité
- **bureaux** sauf sous condition article 2
- **hébergement hôtelier**
- **exploitation agricole ou forestière**

ARTICLE UY 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- **Un logement lié à l'activité**, à condition d'être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation dans la limite de 100m² de surface de plancher
- Les bureaux en secteur UYe, à condition d'être intégrés ou accolés au bâtiment industriel
- L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ou voirie.

ACCES

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3m50

VOIRIE

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à **4m00**.

ARTICLE UY 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 – Eau Potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2- Assainissement eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public est interdit.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement..

3 - Eaux pluviales

Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols ; lors de travaux de construction, le « débit de fuite » doit être égal avant et après travaux.

Pour tout projet et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

Le débit de fuite doit être au plus de 3l/sec/ha

En outre, dans toute opération, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

Les réseaux situés dans les espaces privés sont ensevelis.

ARTICLE UY 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Sans objet

ARTICLE UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En l'absence d'indication graphique contraire, toute construction doit être implantée :

- **en retrait d'au moins 4m** de l'emprise de la voie publique ou de l'alignement des voies existantes ou projetées.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- Les extensions de bâtiments existants implantés différemment, à condition que l'implantation soit à l'alignement du bâtiment principal.
- Les locaux à ordures ménagères sous réserve de respecter de la sécurité publique et routière
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement.

ARTICLE UY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées à **4m minimum** des limites séparatives

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (poste de transformation électrique) , pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement.

ARTICLE UY 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à **4 m**.

ARTICLE UY 9 - Emprise au sol des constructions -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **70%** de la superficie du terrain,

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

ARTICLE UY 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel le plus bas existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder **8m mesurés du sol naturel au faîtage**, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage, Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

Clôtures

Elles ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur.

ARTICLE UY 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si par l'implantation, l'architecture, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération 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.

Constructions nouvelles**Couvertures**

Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

Epidermes

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

Les murs en parpaings seront obligatoirement enduits.

Couleurs

Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois afin de préserver une harmonie.

Clôtures

Elles seront composées de panneaux à mailles métalliques fixées sur poteaux métalliques assortis ou de grillage simple torsion ou de mur maçonné doublées de haies vives (essences locales), l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

ARTICLE UY 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -

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

Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- commerces : 60 % de la surface de vente,
- bureaux : 50 % de la surface de plancher,
- activités : 40 % de la surface de plancher,
- restaurants : 1 place pour 10 m² de surface de plancher,

ARTICLE UY 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone dont les dépôts

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Sans objet

ARTICLE UY 15 – Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE UY 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

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

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Zone AU

CHAPITRE 1 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE AU -

Cette zone est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation (cf. pièce 03 du dossier de PLU)

Le **secteur AUn** correspond au secteur sensible au risque inondation.

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

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

- industrie
- exploitation agricole ou forestière
- entrepôt

Toutes les constructions sont interdites dans le **secteur 1AUn** excepté les ouvrages liés aux questions de traitement du risque inondation ou de gestion des eaux pluviales (ouvrages hydrauliques, en particulier, bassins, etc...)

ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations artisanales si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si, par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique

Pour être constructible le terrain couvert par une **orientation d'aménagement** telle que définie dans la **pièce 03 du dossier de PLU** doit faire l'objet d'un projet compatible avec cette orientation.

Pour être constructible le projet doit porter à minima **sur l'unité foncière** .

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- . Défense contre l'incendie,
- . Protection civile,
- . Collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ou voirie.

Zone AU

ARTICLE AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 – Eau Potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2- Assainissement eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public est interdit.

3 - Eaux pluviales

Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols ; lors de travaux de construction, le « débit de fuite » doit être égal avant et après travaux.

Pour tout projet et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

Le débit de fuite doit être au plus de 3l/sec/ha

En outre, dans toute opération, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

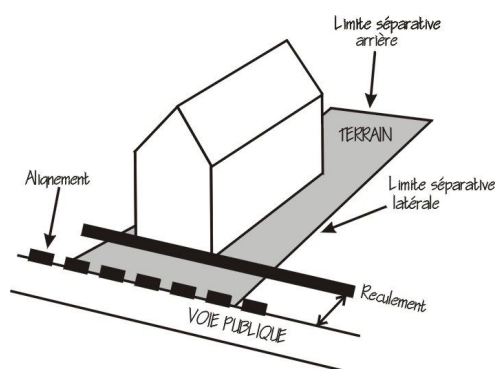
Les réseaux situés dans les espaces privés sont ensevelis.

ARTICLE AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Sans objet

ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (hors annexes) doivent s'implanter **à l'alignement ou à 5m** par rapport à l'alignement



Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité, accès).
 - Pour les ouvrages nécessaires au service public
 - Pour être compatible avec les orientations d'aménagement
- cf. pièce 03 du dossier de PLU : orientations d'aménagement et de programmation

ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions doivent s'implanter:

- **sur l'une au moins des limites séparatives ou en retrait**

Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, elle respectera un recul de 3m au moins de la limite séparative.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- pour les ouvrages nécessaires au service public
- pour être compatible avec les orientations d'aménagement

cf. pièce 03 du dossier de PLU : orientations d'aménagement et de programmation

Un dépassement de 1m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la marge de recul imposée

ARTICLE AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol des constructions -

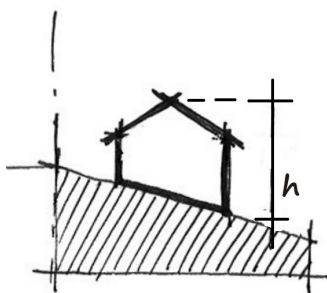
Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE AU 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) ne peut excéder **8.00m au faitage du toit**

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- pour les annexes dont la hauteur est limitée à 3m50 au faitage.
- Les hauteurs sont mesurées au point le plus bas.
- Pour les constructions en « dent creuse » c'est-à-dire entre deux constructions existantes, la nouvelle construction pourra s'aligner sur l'une des deux façades existantes voisine



Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- pour les ouvrages nécessaires au service public
- Pour être compatible avec les orientations d'aménagement

cf. pièce 03 du dossier de PLU : orientations d'aménagement et de programmation

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

1 - L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si, par la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

3 - L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Volumes

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain.

D'une manière générale, les volumes doivent être simples, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Couvertures

La pente du toit en tuile de terre cuite sera d'environ 28% à 35%.

Les toitures en tuiles seront de type canal brouillé de tons proches.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée. lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

En dehors des murs traditionnels toute hauteur, elles devront concerver une certaine transparence visuelle par rapport à l'espace public et ne pas occulter complétement la vue : les brises vues sont interdits

Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

Sur emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.
- Les murets bas de 0m80 de haut maxi surmonté d'un grillage ou grille métallique doublé d'une haie.

La hauteur d'une clôture par rapport au domaine public ne devra pas dépasser 1m50 et 2m00 en limite séparative.

Cependant les murs traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite dont la hauteur sera au minimum de 2 m sans pouvoir excéder 3,50 m de hauteur. ne sont autorisés que dans le cadre de la restauration d'une clôture existante de même nature

Les murs traditionnels neufs ne pourront excéder 1m50 de haut. A proximité du bourg le mur présentera un aspect de moellons avec chaperon en pierre. de 5cm épaisseur minimum.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée. L'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE AU 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -

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

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

Habitations et Hôtels :

2 places par logement ou 1 place par chambre d'hôtel.

Bureaux :

Une place pour 30 m² de plancher.

Entrepôts, artisanat :

Une place pour 100 m² de plancher, avec un minimum d'une place

Autres constructions : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont la plus directement assimilables.

Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.

ARTICLE AU 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 2 places.

Les arbres existants doivent être conservés au maximum.

Les parties de terrain non construites (hors stationnement) doivent être végétalisées. Ces surfaces doivent représenter **30% minimum** de la surface parcellaire (cet espace devra être unitaire et structurant).

cf. pièce 03 du dossier de PLU : orientations d'aménagement et de programmation

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Sans objet

ARTICLE AU 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE AU 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.

Dans le cadre des opérations d'aménagement, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit.

TITRE IV:

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone A

CHAPITRE 1 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone réservée à l'activité agricole.
Un **secteur Ap** correspond aux secteurs paysagers

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

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites –

- **habitation** (sauf conditions art 2)
- **hébergement hôtelier**, sauf sous forme de **gîtes**
- **bureaux**
- **commerce**
- **artisanat**
- **industrie**

En **secteur Ap** toutes les constructions sont interdites. Excepté celles autorisées à l'article 2

Dans les zones de risques d'inondation portée au plan par une trame (inondable), les constructions sont interdites à l'exception des ouvrages hydrauliques (noues, bassins de rétention..)

Dans les zones de risque d'effondrement (carrières et cavités naturelles) portés au plan par un carré,), les constructions sont interdites

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Bâtiments nécessaires à l'activité agricole :

- en zone A,
 - les bâtiments et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole (logement, bâtiments d'exploitation, gîtes, etc...) sous forme de construction nouvelle, annexe, extension, réaménagement de constructions existantes

*Les constructions, travaux et installations qui sont considérés comme relevant de **l'exploitation agricole** (cf. Code Rural) ne sont pas soumis à la notion de « changement de destination » dès lors qu'ils sont réputés **nécessaires à l'activité agricole** et qu'il est justifié de la nécessité de la construction, de l'installation ou des travaux demandés. Cette notion inclut notamment: le logement de l'exploitant et ses annexes, les bâtiments techniques et de stockage, de production, de conditionnement et de transformation, de vente et dégustation, les meublés de tourisme, gîtes, chambres d'hôtes, fermes auberges.*

- en secteur Ap :
 - **l'extension des bâtiments existants nécessaires à l'exercice de l'activité agricole** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette extension dépend du projet économique auquel elle est destinée, et ne pourra dépasser **60%** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, du bâtiment objet de cette extension

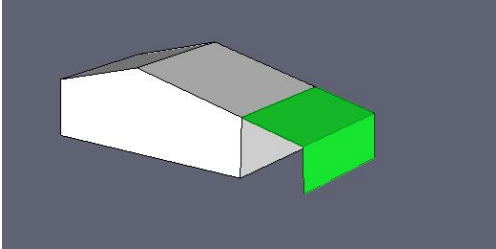
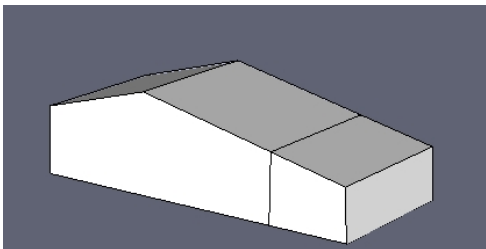
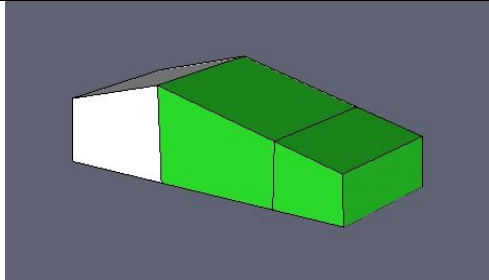
Habitations autre que celles nécessaires à l'activité agricole (article L151-12 du code de l'urbanisme) :

- en zone A,
 - **les annexes à l'habitation** dès lors que cette annexe ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
L'annexe à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, etc...) dans la limite de **60m² d'emprise au sol de ces annexes** sur l'unité foncière et réalisée en une seule fois et à une **distance maximale de l'habitation principale de 25m**. Leur hauteur ne dépassera pas **3m50 au faitage**.
 - **les extensions des habitations existantes** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
L'extension à l'habitation est limitée à **30% de la surface de plancher existante** à la date d'approbation du PLU sans excéder 60m²

Zone A

- **en secteur Ap**
 - **les extensions des habitations existantes** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
L'extension à l'habitation est limitée à **30% de la surface de plancher existante** à la date d'approbation du PLU sans excéder 60m²

- **Dans les secteurs A et Ap :**
 - **l'adaptation** à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant à usage principal d'habitation à la date de l'approbation du PLU est définie comme suit :

Habitation existante	Volume pouvant faire l'objet d'une adaptation
	 <p data-bbox="839 936 1458 994"><i>L'ensemble du volume de la construction peut faire l'objet d'un aménagement en habitation</i></p>
<p data-bbox="242 801 753 833"><i>Habitation (blanc) et espace latéral ouvert (vert)</i></p> 	
<p data-bbox="306 1137 689 1191"><i>Habitation (en blanc) et partie actuellement grange (en vert)</i></p>	<p data-bbox="948 1191 1465 1218"><i>Illustration de la règle concernant l'adaptation à titre indicatif</i></p>

Les bâtiments et murs repérés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural identifiés et localisés en application de l'article L151-19 du C.U. (portés au plan de zonage par un aplat de couleur), sont soumis au Permis de Démolir

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, mais aussi pour faciliter la collecte des ordures ménagères, des emballages ménagers et des objets encombrants. Les accès présenteront une largeur minimale de 4m

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 – Eau Potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2- Assainissement eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public est interdit

L'assainissement autonome est admis dans les conditions fixées par les textes.

3 - Eaux pluviales

Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Sans objet

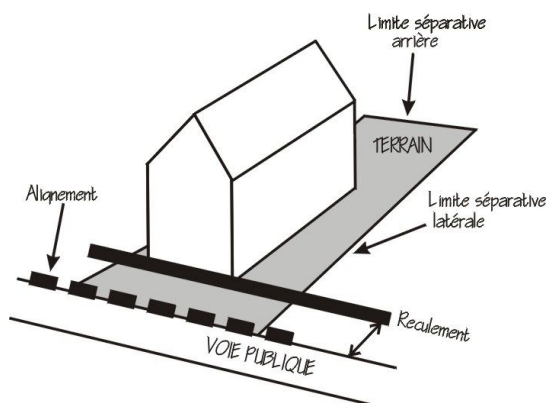
ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux voies :

- à grande circulation **75m de l'axe** minimum
- départementales : **25m de l'axe** pour les habitations et **20m de l'axe** pour les autres constructions
- autres voies **10 mètres de l'alignement**. des voies ou emprises publiques existantes ou projetées

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité, accès).
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci
- Pour les annexes
- Pour les ouvrages nécessaires au service public



ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions doivent s'implanter à **5 m au moins de ces limites**.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci
- Pour les annexes
- Pour les ouvrages nécessaires au service public

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la marge de recul imposée

ARTICLE A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à **4 m**.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions -

Il n'est pas fixé de règle,

Excepté :

- **pour l'extension des habitations existantes** qui est limitée à une emprise au sol de **60m²**. *L'extension est limitée à une seule fois après approbation du PLU.*
- **Pour les annexes** à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, etc...) dans la limite de 60m² d'emprise au sol de ces annexes sur l'unité foncière et réalisée en une seule fois

ARTICLE A 10 – Hauteur maximale des constructions -

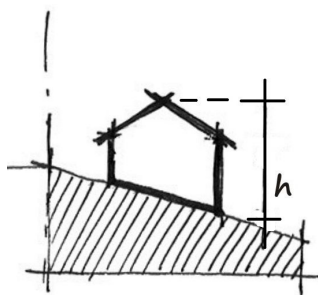
La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) ne peut excéder :

Habitation : **8.00m au faitage du toit**

Annexes : **3m50 au faitage du toit**

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments nécessaires aux activités agricoles.

Les hauteurs sont mesurées au point le plus bas.



Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour

- l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., à condition de ne pas dépasser le volume extérieur du bâtiment existant
- des bâtiments techniques spécifiques : silos, cuves, ; etc

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

L'autorisation de construire (y compris les clôtures) peut être refusée ou n'être accordée 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, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Constructions anciennes de type traditionnel et en particulier celles repérées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**Couvertures**

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire de teinte naturelle en pose brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

Façades

Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades

Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

Epidermes

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Enduit ou mortier de Chaux Aérienne Eteinte pour le Bâtiment (CAEB) et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté à l'exclusion du ciment.

Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, porte-fenêtre, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont interdits.

Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

Constructions nouvelles**Les habitations****Volumes**

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain.

D'une manière générale, les volumes doivent être simples, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Couvertures

La pente du toit en tuile de terre cuite sera d'environ 28% à 35%.

Les toitures en tuiles seront de type canal brouillé de tons proches.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée. lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Clôtures et portails

Composées de grillage et/ou de haies vives d'essences variées ne dépasseront pas 2m00 de hauteur.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 2m00.

Les clôtures pleines et totalement occultantes sont interdites.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée. L'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 m sur l'espace public.. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,80 m.

Les clôtures occultées sur toute la hauteur sont interdites.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée. L'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les bâtiments d'exploitation agricole

Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume en harmonie avec le paysage.

Aspect des Matériaux

Les matériaux nus sont interdits lorsqu'ils sont destinés à être recouverts (parpaings ciment, béton banché, etc.)

Les clôtures sont constituées d'un grillage.

Coloration :

Les couleurs de façades de tons vifs ou métallisés sont interdites. Elles doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes

ARTICLE A 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -

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

ARTICLE A 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage

Les arbres existants doivent être conservés au maximum.

Les dépôts doivent être masqués par un écran de végétation mélangeant plusieurs essences

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Sans objet

ARTICLE A 15 – Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE A 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CHAPITRE 1 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N -

La **zone N** est une zone 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

Un secteur **Nbd**, correspond aux secteurs de bio diversité

Un secteur **Ns**, correspond aux secteurs de sports et loisirs

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

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

- **habitation** (sauf conditions de l'article N2)
- **hébergement hôtelier**
- **bureaux**
- **commerce**
- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière** (sauf conditions de l'article N2)
- **entrepôt**

En **secteur Nbd** les constructions sont interdites

Dans les zones de risques d'inondation portée au plan par une trame (inondable), les constructions sont interdites à l'exception des ouvrages hydrauliques (noues, bassins de rétention..)

Dans les zones de risque d'effondrement (carrières et cavités naturelles) portés au plan par un carré,), les constructions sont interdites

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a. l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en particulier si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique, en particulier dans la zone couverte par le PPRI, toute construction de clôture pleine est interdite.
- b. les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau

Sont admis sous conditions, si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone :

Les constructions et installations nécessaires à l'entretien du milieu naturel, les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, station d'épuration) ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique,

Dans la zone N (article L151-12 du code de l'urbanisme) (excepté en secteurs Nbd et Ns)

- **les habitations** sont admises uniquement sous forme de:
 - *extension des habitations existantes* à la date d'approbation du PLU
 - *annexes à l'habitation existantes* à la date d'approbation du PLU

Les annexes à l'habitation dès lors que cette annexe ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

L'annexe à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, etc...) dans la limite de **60m² d'emprise au sol de ces annexes** sur l'unité foncière et réalisée en une seule fois et à une **distance maximale de l'habitation principale de 25m**. Leur hauteur ne dépassera pas **3m50 au faitage**.

ZONE N

Les extensions des habitations existantes dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

L'extension à l'habitation est limitée à **30% de la surface de plancher existante** à la date d'approbation du PLU sans excéder 60m²

Excepté en secteurs Nbd et Ns, les **bâtiments neufs d'exploitations agricoles** sont autorisés en zone N sous réserve de ne pas dépasser une **emprise au sol de 80m²**, pour des besoins ponctuels et spécifiques (exemples : porc basque, maraichage, serres etc...). et une **hauteur de 3m00 maximum**, à l'exception des habitations ou autres hébergements touristiques.

Excepté en secteurs Nbd et Ns, l'extension des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU

En secteur Ns les constructions doivent être nécessaires à la **pratique du sport (vestiaires, gradins, etc...)**

- **Dans les secteurs N et Nbd:**

- **L'adaptation** à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant à usage principal d'habitation à la date de l'approbation du PLU est définie comme suit :

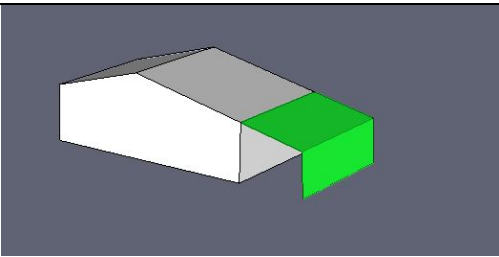
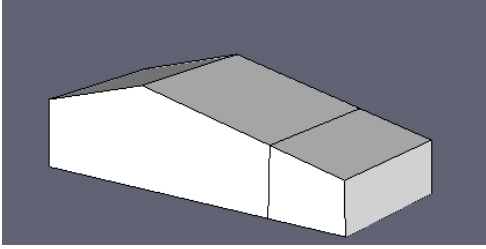
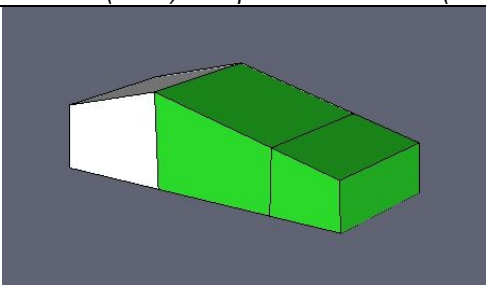
Habitation existante	Volume pouvant faire l'objet d'une adaptation
	 <p data-bbox="833 1102 1385 1160"><i>L'ensemble du volume de la construction peut faire l'objet d'un aménagement en habitation</i></p>
<p data-bbox="229 1012 743 1043"><i>Habitation (blanc) et espace latéral ouvert (vert)</i></p>	
	
<p data-bbox="293 1348 679 1395"><i>Habitation (en blanc) et partie actuellement grange (en vert)</i></p>	

Illustration de la règle concernant l'adaptation à titre indicatif

Les bâtiments et murs repérés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural identifiés et localisés en application de l'article L151-19 du C.U. (portés au plan de zonage par un aplat de couleur), sont soumis au Permis de Démolir

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, mais aussi pour faciliter la collecte des ordures ménagères, des emballages ménagers et des objets encombrants.

ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 – Eau Potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2- Assainissement eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public est interdit

L'assainissement autonome est admis dans les conditions fixées par les textes.

3 - Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eau pluvial lorsqu'il existe est obligatoire.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Il n'est pas fixé de règles

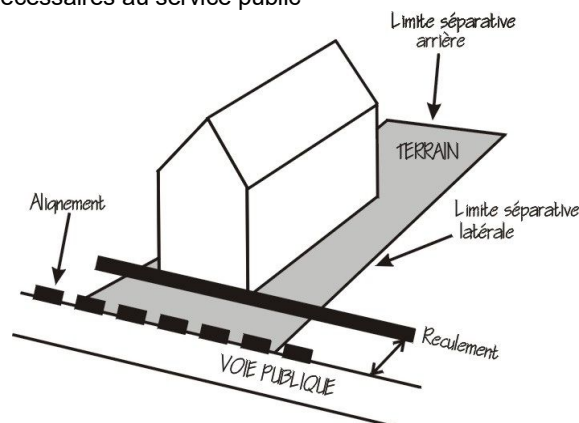
ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux voies :

- à grande circulation **75m de l'axe** minimum
- départementales : **25m de l'axe** pour les habitations et **20m de l'axe** pour les autres constructions
- autres voies **10 mètres de l'alignement**. des voies ou emprises publiques existantes ou projetées

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité, accès).
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci
- Pour les annexes
- Pour les ouvrages nécessaires au service public



ZONE N

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions doivent s'implanter à **5 m au moins de ces limites**.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci
- Pour les annexes
- Pour les ouvrages nécessaires au service public

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la marge de recul imposée

ARTICLE N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Sans objet

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions -

Il n'est pas fixé de règle,

Excepté :

- **pour l'extension des habitations existantes** qui est limitée à une emprise au sol de **60m²**.
L'extension est limitée à une seule fois après approbation du PLU.
- **Pour les annexes** à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, etc...) dans la limite de **60m²** d'emprise au sol de ces annexes sur l'unité foncière et réalisée en une seule fois

ARTICLE N 10 – Hauteur maximale des constructions -

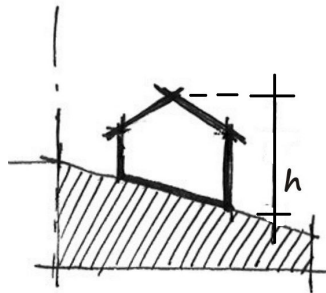
La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) ne peut excéder :

Habitation : **8.00m au faitage du toit**

Annexes : **3m50 au faitage du toit**

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments nécessaires aux activités agricoles.

Les hauteurs sont mesurées au point le plus bas.



Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour

- l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., à condition de ne pas dépasser le volume extérieur du bâtiment existant

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

L'autorisation de construire (y compris les clôtures) peut être refusée ou n'être accordée 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, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le périmètre de la zppaup les constructions seront soumises au règlement lié à la servitude.

Constructions anciennes de type traditionnel et en particulier celles reprées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**Couvertures**

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire de teinte naturelle en pose brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

Façades

Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades
Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

Epidermes

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Enduit ou mortier de Chaux Aérienne Eteinte pour le Bâtiment (CAEB) et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté à l'exclusion du ciment.

Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, porte-fenêtre, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont interdits.

Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

Constructions nouvelles**Les habitations****Volumes**

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain.

D'une manière générale, les volumes doivent être simples, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Couvertures

La pente du toit en tuile de terre cuite sera d'environ 28% à 35%.

Les toitures en tuiles seront de type canal brouillé de tons proches.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée. lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Clôtures et portails

Composées de grillage et/ou de haies vives d'essences variées ne dépasseront pas 2m00 de hauteur.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 2m00.

Les clôtures pleines et totalement occultantes sont interdites.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée. L'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 m sur l'espace public.. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,80 m.

Les clôtures occultées sur toute la hauteur sont interdites.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée. L'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE N 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -

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

ARTICLE N 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Sans objet

ARTICLE N 15 – Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE N 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet