

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE D'EYBURIE

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

URBADOC

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

ETEN Environnement

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

RURAL Concept

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

ATELIER Georges

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

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

PRESCRIPTION DE L'ELABORATION	13 juin 2015
DEBAT SUR LE PADD	3 juillet 2018
ARRET DU PROJET	17 septembre 2019
ENQUETE PUBLIQUE	Du 6 janvier au 6 février 2020
APPROBATION	

PREAMBULE

DONNEES LIMINAIRES

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

MODE DE DEFINITION

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

COMPRENDRE LES TERMES DU REGLEMENT ECRIT

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

APPLICATION DE L'ARTICLE R151-13

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

APPLICATION DE L'ARTICLE R151-11

L'article R151-11 est ainsi écrit : « Les règles peuvent être écrites et graphiques. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans

un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément. Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse. » Le présent règlement distingue les schémas et éléments graphiques ayant valeur opposable ou indicative.

FORME DU REGLEMENT ECRIT

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

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

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

LECTURE DU REGLEMENT

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

A L'ATTENTION DES INSTRUCTEURS ET DES PETITIONNAIRES

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

A L'ATTENTION DES PETITIONNAIRES

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

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uaa.....	7
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	8
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	8
Equipement et reseaux.....	12
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uab	13
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	14
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	14
Equipement et reseaux.....	18
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uba	19
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	20
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	20
Equipement et reseaux.....	24
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ubb	25
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	26
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	26
Equipement et reseaux.....	30
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc	31
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	32
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	32
Equipement et reseaux.....	36
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue.....	37
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	38
Equipement et reseaux.....	38
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUa	39
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	40
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	40
Equipement et reseaux.....	44
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUb.....	45
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	46
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	46
Equipement et reseaux.....	50
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUe	51
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	52
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	52
Equipement et reseaux.....	54
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU.....	55
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	56
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	56
Equipement et reseaux.....	56
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	57
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	58

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	58
Equipement et reseaux.....	62
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ah.....	65
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	66
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	66
Equipement et reseaux.....	69
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	71
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	72
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	72
Equipement et reseaux.....	76
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NI.....	79
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	80
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	80
Equipement et reseaux.....	82
DEFINITIONS	86

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uaa

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

La zone Uaa correspond au centre ancien de la commune.

Le règlement vise ici à assurer le maintien des caractéristiques de cette zone, à savoir :

- Le mélange des fonctions d'habitat, de commerces et de services ;
- Le maintien des formes urbaines et architecturales existantes.

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

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

UAA1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

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

Les destinations de construction autorisées sont :

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

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

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

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

La construction à usage de commerce et activités de services est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 400m² de surface de vente.

2.2 Droit de préemption

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

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

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

Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

UAA3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

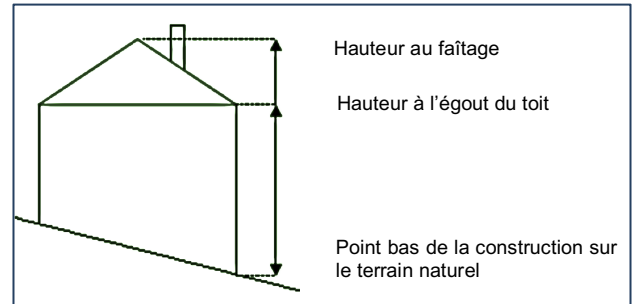
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UAA4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

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



Hauteur autorisée

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

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

Cas particuliers n°1

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

Cas particuliers n°2

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

Cas particuliers n°3

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

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

Règle d'implantation

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

Schéma opposable



Implantation à l'alignement obligatoire

Règle générale en cas d'implantation en retrait

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

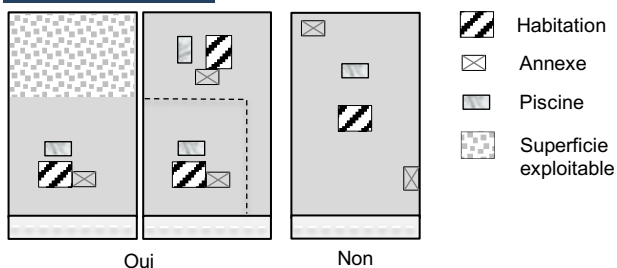
Règles spécifiques

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

Règle de densités

Pour toute parcelle ou unité foncière dont la superficie est égale ou supérieure à 3000m² l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver un accès suffisant d'une largeur au moins égale à 3m ainsi qu'une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Schéma indicatif



4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

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

Règle générale en cas d'implantation en retrait

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

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

Règles spécifiques

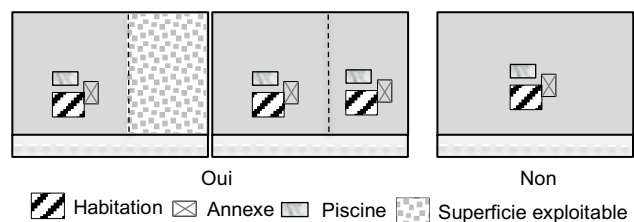
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

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

Règle de densités

Pour toute parcelle ou unité foncière dont la superficie est égale ou supérieure à 3000m² l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver un accès suffisant d'une largeur au moins égale à 3m ainsi qu'une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Schéma indicatif



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

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

UAA5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

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

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales ainsi que les vérandas de moins de 40m² sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

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

5.3 Extensions – Annexes - Rénovations

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

5.4 Implantation et terrassement

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Le traitement des dénivelés sera fonction de l'importance à traiter :

- Dans les cas d'un dénivelé inférieur à 1m, le traitement du dénivelé sera de type talus enherbé ;
- Dans le cas d'un dénivelé supérieur à 1m, le traitement du dénivelé sera de type mur maçonné ou gabion.

5.5 Toitures

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

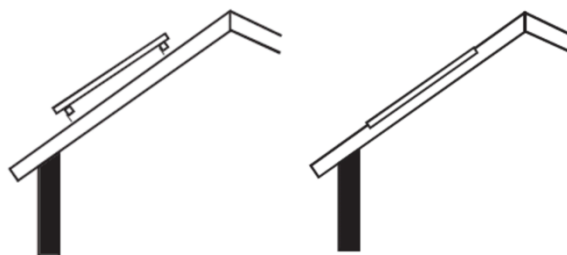
- La toiture comportera deux pans de toit à minima ;
- Les pentes de toit auront un degré de pente minimum de 40 ;

- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle. Elle devra être composée à minima de 30 unités au m².

Règles communes pour toutes les toitures :

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

Schéma opposable



Non

Oui

La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.

5.6 Ouvertures

Forme :

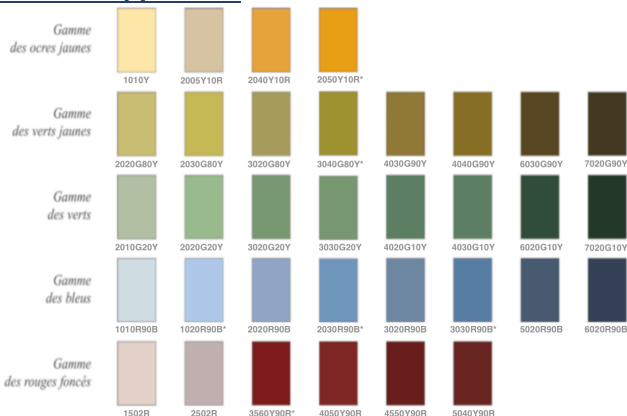
- Les ouvertures seront plus hautes que larges, sauf dans le cas de la pose d'une baie vitrée posée au sol ;
- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50cm de diamètre sont aussi autorisées ;
- Les volets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

Teintes :

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

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

Schéma opposable



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

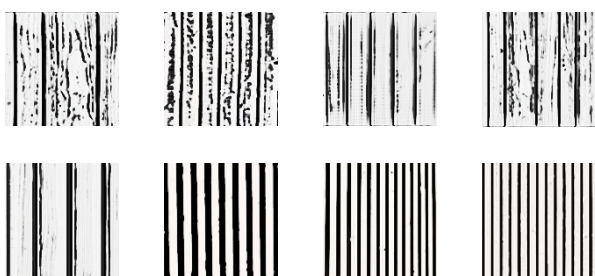
5.7 Façades

Traitement :

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

Pose des façades bois :

Schéma indicatif

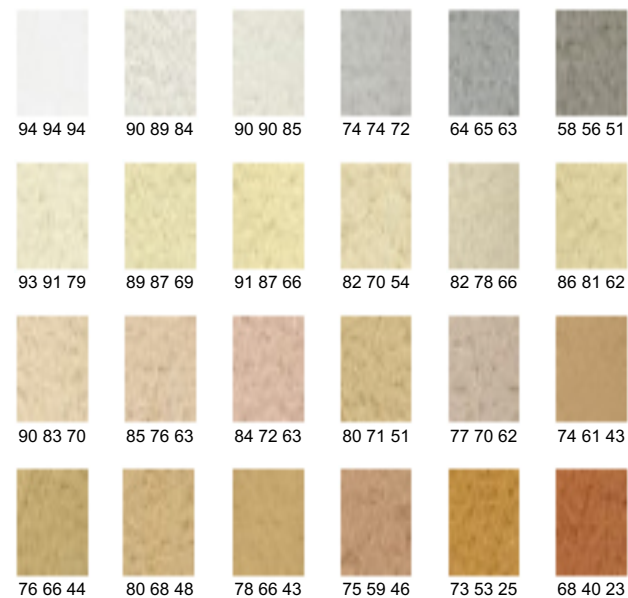


La pose verticale est conseillée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

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

Schéma opposable



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

5.8 Éléments extérieurs :

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

5.9 Clôtures

Règle de hauteur :

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

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

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

Règle de composition pour les clôtures réalisées en limite séparative :

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

Règle d'aspect :

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

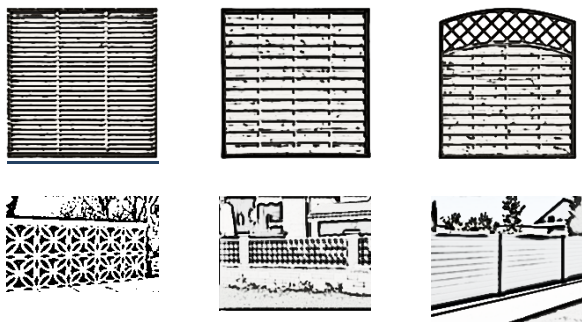
Cas de murets de pierre naturelle :

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

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

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

Schéma indicatif



Exemples de claustras et brises vues interdits.

5.10 Éléments protégés :

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

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

Non réglementé.

UAA7 STATIONNEMENT

Non réglementé.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

UAA8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

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

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

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

8.2 Cas particuliers

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

UA9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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

9.2 Électricité - téléphone

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

9.3 Assainissement des eaux pluviales

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

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

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

9.4 Assainissement des eaux usées

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

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uab

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

La zone Uab correspond aux premières extensions des centres anciens.

Le règlement vise ici à assurer le maintien des caractéristiques de cette zone, à savoir :

- Le mélange des fonctions d'habitat, de commerces et de services ;
- Le maintien des formes urbaines et architecturales existantes.

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

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

UAB1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

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

Les destinations de construction autorisées sont :

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

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

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

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

Cas des constructions à usage de commerce et activités de services

La construction à usage de commerce et activités de services est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 400m² de surface de vente.

Cas des constructions à usage d'entrepôt

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

- Le projet ne devra pas dépasser 200m² d'emprise au sol ;
- L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elles ne pourront être autorisées que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elles génèrent sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

2.2 Droit de préemption

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

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

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

Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

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

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

UAB3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

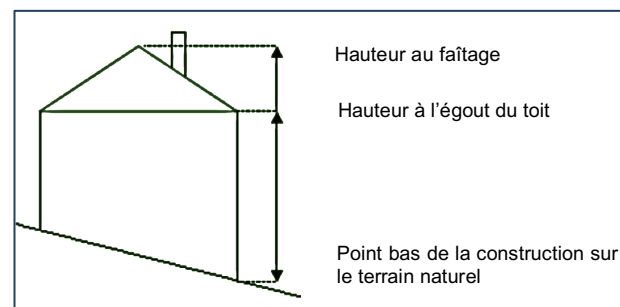
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UAB4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

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



Hauteur autorisée

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

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

Cas particuliers n°1

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

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

Cas particuliers n°2

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

Cas particuliers n°3

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

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

Règle d'implantation

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

Règle générale en cas d'implantation en retrait

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

Règles spécifiques

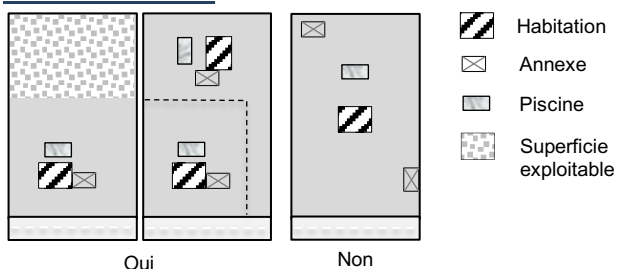
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

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

Règle de densités

Pour toute parcelle ou unité foncière dont la superficie est égale ou supérieure à 3000m² l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver un accès suffisant d'une largeur au moins égale à 3m ainsi qu'une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Schéma indicatif



4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

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

Règle générale en cas d'implantation en retrait

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

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

Règles spécifiques

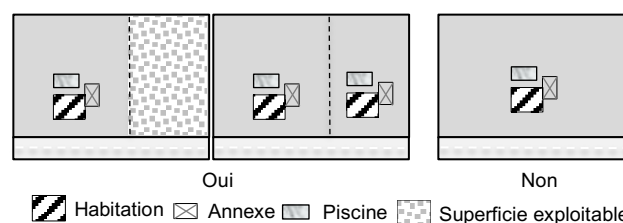
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

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

Règle de densités

Pour toute parcelle ou unité foncière dont la superficie est égale ou supérieure à 3000m² l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver un accès suffisant d'une largeur au moins égale à 3m ainsi qu'une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Schéma indicatif



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

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

UAB5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

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

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales ainsi que les vérandas de moins de 40m² sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

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

5.3 Extensions – Annexes - Rénovations

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

5.4 Implantation et terrassement

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

5.5 Toitures

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

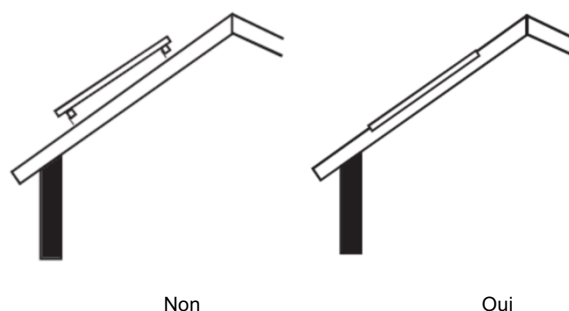
- La toiture comportera deux pans de toit à minima ;
- Les pentes de toit auront un degré de pente minimum de 40 ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle. Elle devra être composée à minima de 30 unités au m².

Règles communes pour toutes les toitures :

- Le coloris de la toiture devra être identique à celle du volume principal ;

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

Schéma opposable



La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.

5.6 Ouvertures

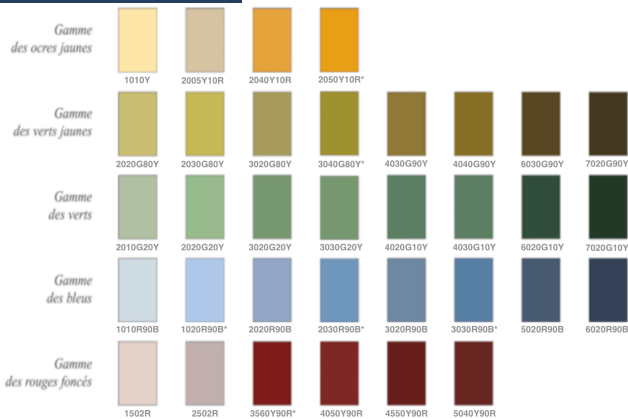
Forme :

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

Teintes :

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

Schéma opposable



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

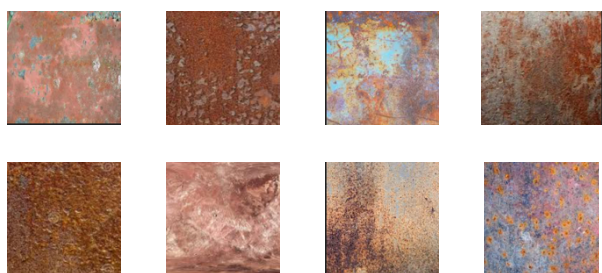
5.7 Façades

Traitement :

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

Teintes des façades d'aspect métallique :

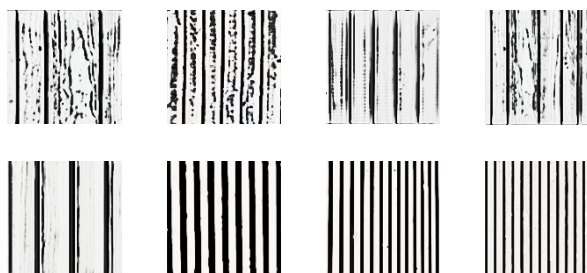
Schéma indicatif



Les teintes naturelles vieillies du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif

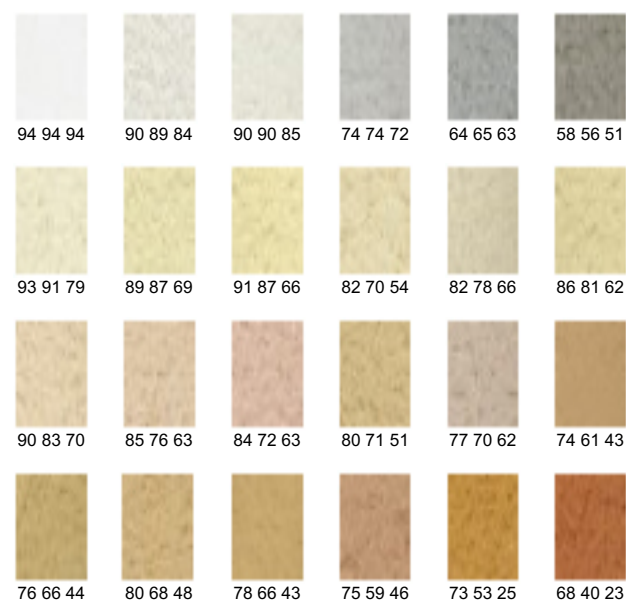


La pose verticale est conseillée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

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

Schéma opposable



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

5.8 Éléments extérieurs :

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

5.9 Clôtures

Règle de hauteur :

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

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

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

Règle de composition pour les clôtures réalisées en limite séparative :

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

Règle d'aspect :

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

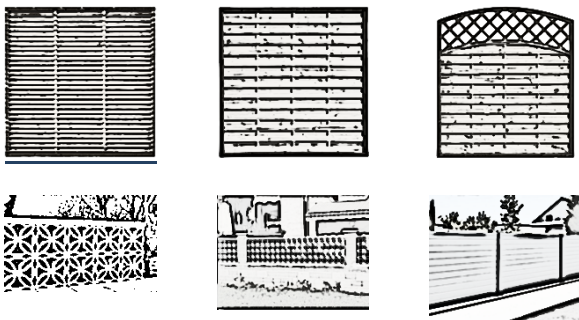
Cas de murets de pierre naturelle :

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

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

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

Schéma indicatif



Exemples de claustras et brises vues interdits.

5.10 Éléments protégés :

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

UAB6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

UAB7 STATIONNEMENT

Non réglementé.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

UAB8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

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

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

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

8.2 Cas particuliers

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

UAB9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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

9.2 Électricité - téléphone

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

9.3 Assainissement des eaux pluviales

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

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

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

9.4 Assainissement des eaux usées

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

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uba

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

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

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

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

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

UBA1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

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

Les destinations de construction autorisées sont :

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

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

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

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

Cas des constructions à usage de commerce et activités de services

Seules les extensions des commerces et activités de service existant sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 400m² de surface de vente. Il est admis la construction de nouveaux commerces uniquement dans le cas de vente de produits issues de la production agricole du territoire.

Cas des constructions à usage d'entrepôt

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

- Le projet ne devra pas dépasser 200m² d'emprise au sol ;
- L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elles ne pourront être autorisées que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elles génèrent sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

2.2 Droit de préemption

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

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

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

Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

UBA3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

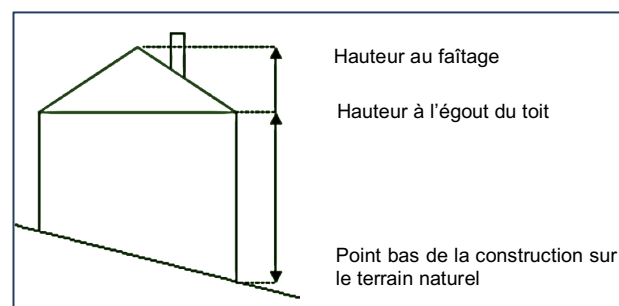
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UBA4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

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



Hauteur autorisée

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

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

Cas particuliers n°1

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

Cas particuliers n°2

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

Cas particuliers n°3

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

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

Règle d'implantation

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

Règle générale en cas d'implantation en retrait

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

Règles spécifiques

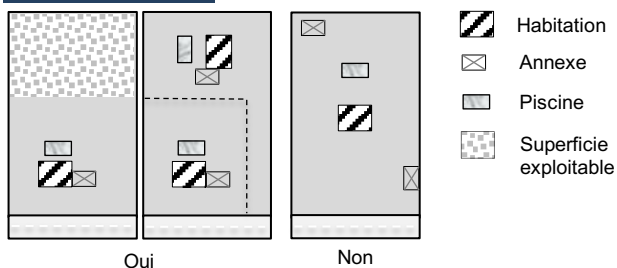
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

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

Règle de densités

Pour toute parcelle ou unité foncière dont la superficie est égale ou supérieure à 3000m² l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver un accès suffisant d'une largeur au moins égale à 3m ainsi qu'une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Schéma indicatif



4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

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

Règle générale en cas d'implantation en retrait

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

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

Règles spécifiques

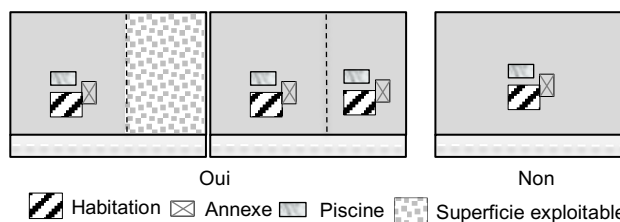
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

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

Règle de densités

Pour toute parcelle ou unité foncière dont la superficie est égale ou supérieure à 3000m² l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver un accès suffisant d'une largeur au moins égale à 3m ainsi qu'une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Schéma indicatif



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

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

5.1 Rappel réglementaire

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

5.2 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales ainsi que les vérandas de moins de 40m² sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

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

5.3 Extensions – Annexes - Rénovations

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

5.4 Implantation et terrassement

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

5.5 Toitures

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

- La toiture comportera deux pans de toit à minima ;
- Les pentes de toit auront un degré de pente minimum de 40 ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle. Elle devra être composée à minima de 30 unités au m².

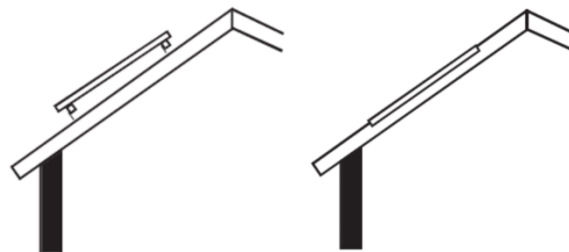
Règles communes pour toutes les toitures :

- Le coloris de la toiture devra être identique à celle du volume principal ;
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le

dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades ;

- Les chiens assis sont autorisés ;
- Les lucarnes sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur identique à la couverture de la toiture ;
- Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et des pignons.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc.

Schéma opposable



Non

Oui

La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.

5.6 Ouvertures

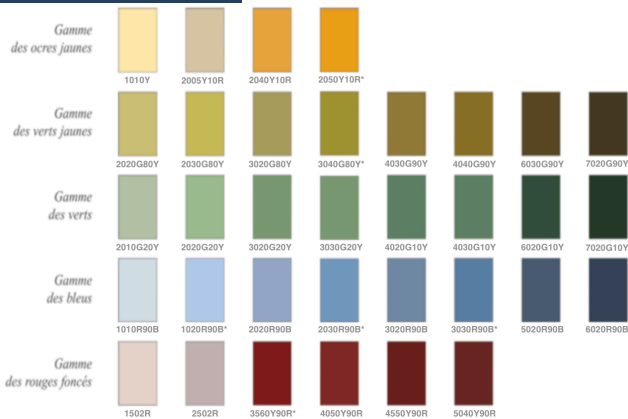
Forme :

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

Teintes :

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

Schéma opposable



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

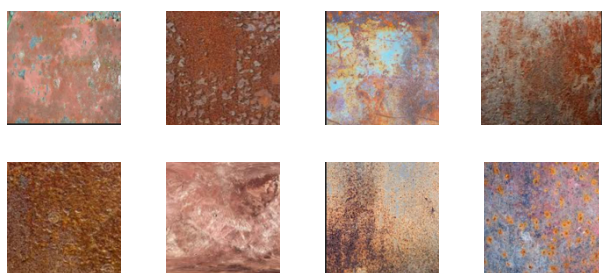
5.7 Façades

Traitement :

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

Teintes des façades d'aspect métallique :

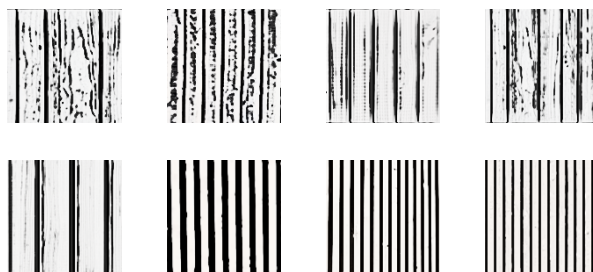
Schéma indicatif



Les teintes naturelles vieilles du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif

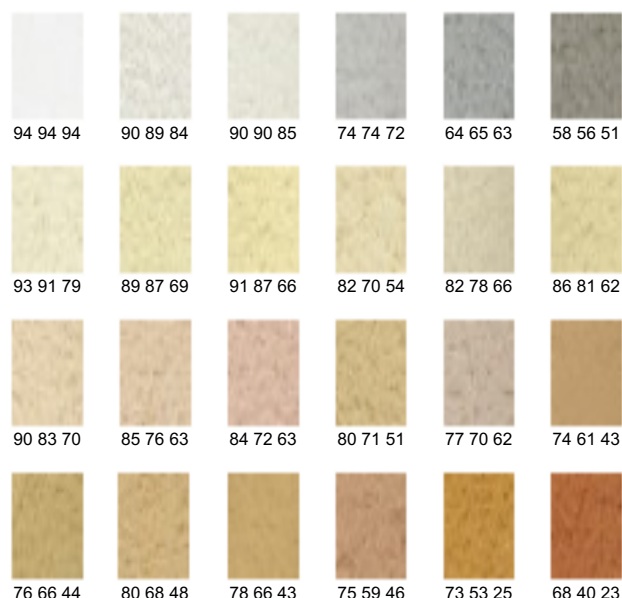


La pose verticale est conseillée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

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

Schéma opposable



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

5.8 Éléments extérieurs :

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

5.9 Clôtures

Règle de hauteur :

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

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

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

Règle de composition pour les clôtures réalisées en limite séparative :

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

Règle d'aspect :

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

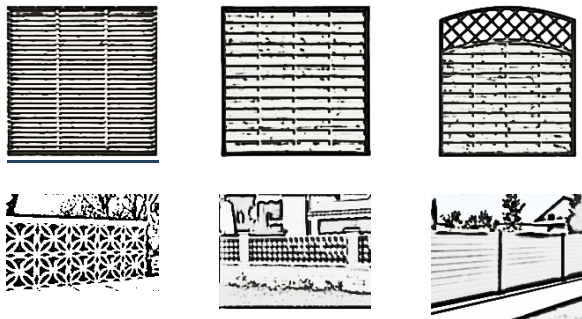
Cas de murets de pierre naturelle :

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

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

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

Schéma indicatif



Exemples de claustras et brises vues interdits.

5.10 Éléments protégés :

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

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

Non réglementé.

UBA7 STATIONNEMENT

Non réglementé.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

UBA8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

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

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

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

8.2 Cas particuliers

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

UBA9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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

9.2 Électricité - téléphone

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

9.3 Assainissement des eaux pluviales

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

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

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

9.4 Assainissement des eaux usées

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

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ubb

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

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

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

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

UBB1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

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

Les destinations de construction autorisées sont :

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

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

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

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

Cas des constructions à usage d'exploitation agricole et forestière

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

- Le projet ne devra pas dépasser 150m² d'emprise au sol, construction existante et extension comprise ;

- L'extension ne devra pas dépasser une superficie supérieure à 20% de l'existant ;
- L'extension ne devra pas avoir vocation à abriter des animaux d'élevage.

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

Cas des constructions à usage de commerce et activités de services

Seules les extensions des commerces et activités de service existant sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 400m² de surface de vente. Il est admis la construction de nouveaux commerces uniquement dans le cas de vente de produits issues de la production agricole du territoire.

Cas des constructions à usage d'entrepôt

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

- Le projet ne devra pas dépasser 200m² d'emprise au sol ;
- L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elles ne pourront être autorisées que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elles génèrent sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

2.2 Droit de préemption

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

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

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

Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

UBB3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

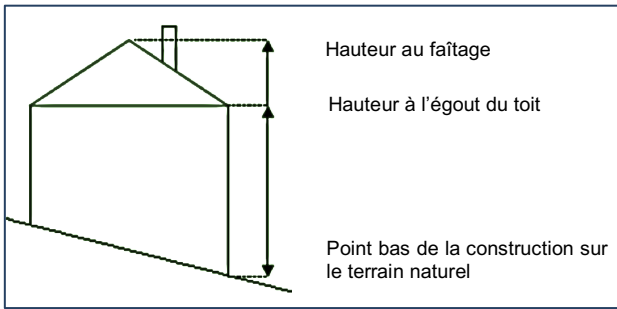
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UBB4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

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



Hauteur autorisée

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

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

Cas particuliers n°1

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

Cas particuliers n°2

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

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

Règle d'implantation

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

Règle générale en cas d'implantation en retrait

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

Règles spécifiques

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

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

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

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

Règle générale en cas d'implantation en retrait

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

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

Règles spécifiques

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

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

UBB5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

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

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

5.2 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales ainsi que les vérandas de moins de 40m² sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

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

5.3 Extensions – Annexes - Rénovations

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

5.4 Implantation et terrassement

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

5.5 Toitures

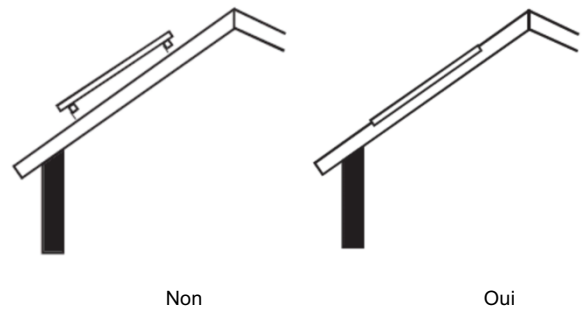
Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 20m² :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima ;
- Les pentes de toit auront un degré de pente minimum de 40 ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle. Elle devra être composée à minima de 30 unités au m².

Règles communes pour toutes les toitures :

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

Schéma opposable



La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.

5.6 Ouvertures

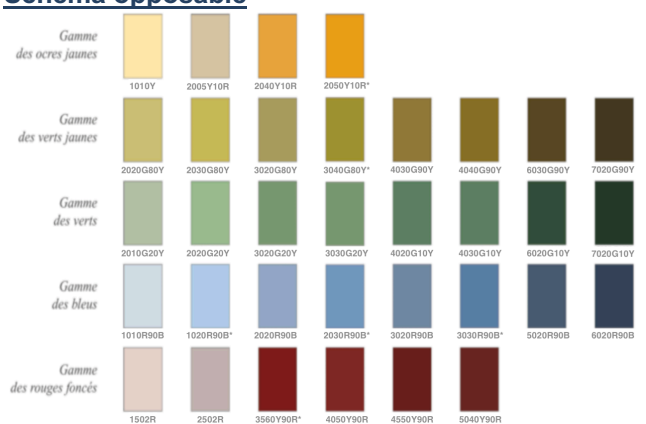
Forme :

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

Teintes :

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

Schéma opposable



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

5.7 Façades

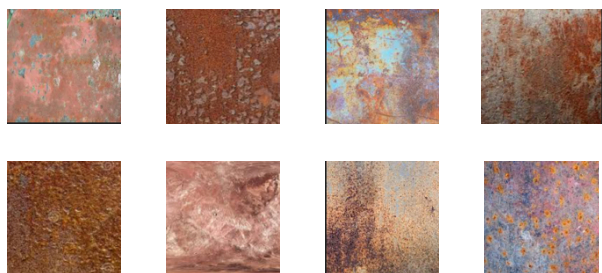
Traitement :

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

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

Teintes des façades d'aspect métallique :

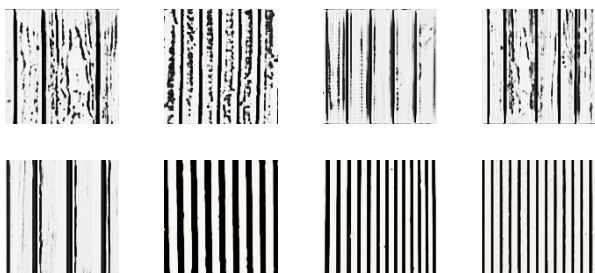
Schéma indicatif



Les teintes naturelles vieilles du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif

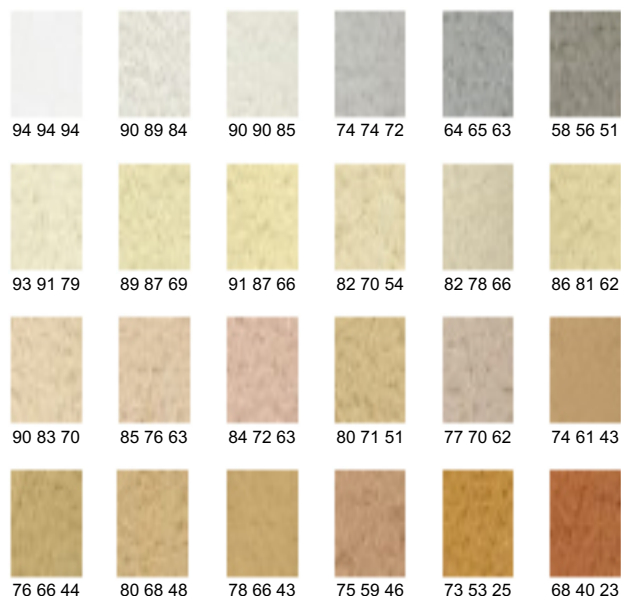


La pose verticale est conseillée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

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

Schéma opposable



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

5.8 Éléments extérieurs :

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

5.9 Clôtures

Règle de hauteur :

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

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

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

Règle de composition pour les clôtures réalisées en limite séparative :

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

Règle d'aspect :

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

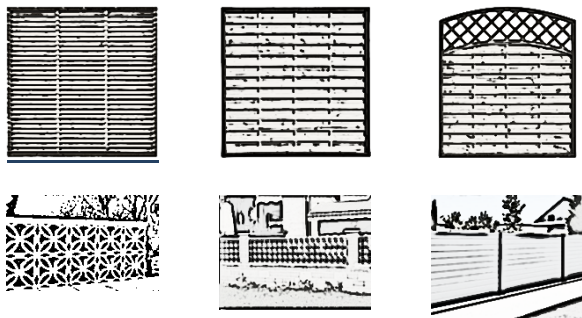
Cas de murets de pierre naturelle :

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

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

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

Schéma indicatif



Exemples de claustras et brises vues interdits.

5.10 Éléments protégés :

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

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

Non réglementé.

UBB7 STATIONNEMENT

Non réglementé.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

UBB8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

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

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

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

8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation

d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

UBB9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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

9.2 Électricité - téléphone

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

9.3 Assainissement des eaux pluviales

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

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

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

9.4 Assainissement des eaux usées

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

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_c

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

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

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

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

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

Uc1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

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

Les destinations de construction autorisées sont :

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

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

Uc2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

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

Cas des constructions à usage de commerce et activités de services

Seules les extensions des commerces et activités de service existant sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 400m² de surface de vente.

Cas des constructions à usage d'entrepôt

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

- Le projet ne devra pas dépasser 200m² d'emprise au sol ;
- L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elles ne pourront être autorisées que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elles génèrent sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

2.2 Droit de préemption

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

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

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

Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

Uc3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

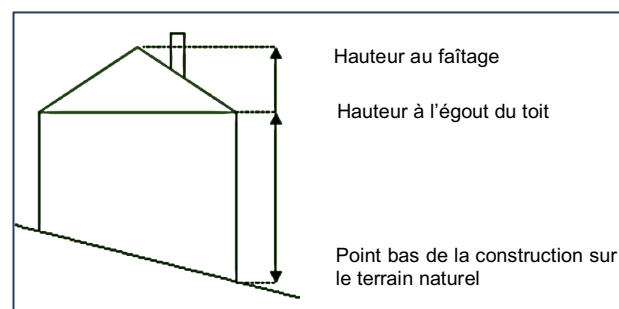
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Uc4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

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



Hauteur autorisée

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

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

Cas particuliers n°1

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

Cas particuliers n°2

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

Cas particuliers n°3

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

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

Règle d'implantation

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

Règles spécifiques

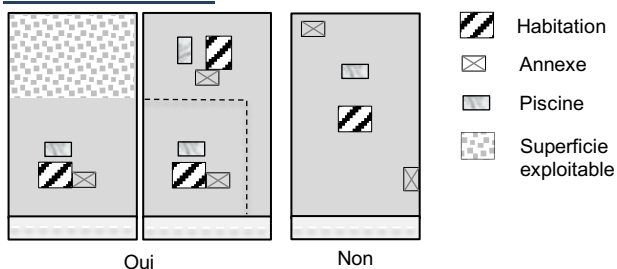
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

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

Règle de densités

Pour toute parcelle ou unité foncière dont la superficie est égale ou supérieure à 3000m² l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver un accès suffisant d'une largeur au moins égale à 3m ainsi qu'une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Schéma indicatif



4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

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

Les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être

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

Règles spécifiques

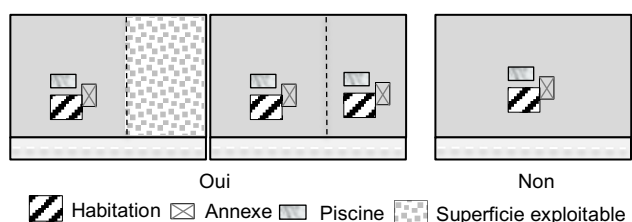
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

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

Règle de densités

Pour toute parcelle ou unité foncière dont la superficie est égale ou supérieure à 3000m² l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver un accès suffisant d'une largeur au moins égale à 3m ainsi qu'une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Schéma indicatif



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

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

Uc5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut

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

5.2 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales ainsi que les vérandas de moins de 40m² sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

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

5.3 Extensions – Annexes - Rénovations

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

5.4 Implantation et terrassement

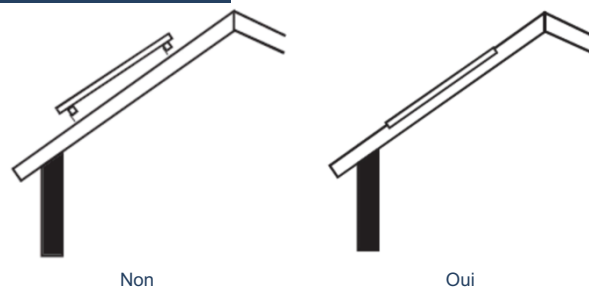
Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Le traitement des dénivelés sera de type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

5.5 Toitures

Règles communes pour toutes les toitures :

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

Schéma opposable



La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.

5.6 Ouvertures

Forme :

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

Teintes :

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

Schéma opposable



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

5.7 Façades

Traitement :

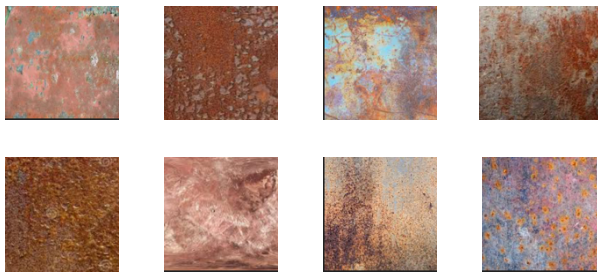
- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle dont l'usage n'est permis qu'en extension ou rénovation, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement. Les briques foraines ne

peuvent être utilisées qu'en encadrement des ouvertures sur 40cm maximum ;

- Les façades d'aspect métallique sont interdites à l'exception de celles définies ci-dessous. L'aspect devra être plat ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont proscrits. Dans le cas de l'utilisation de peinture, elles devront reprendre les coloris admis pour les enduits.
- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

Teintes des façades d'aspect métallique :

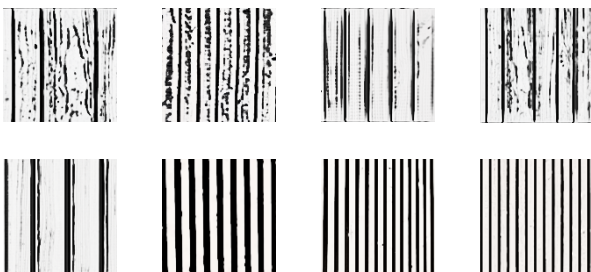
Schéma indicatif



Les teintes naturelles vieillies du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif

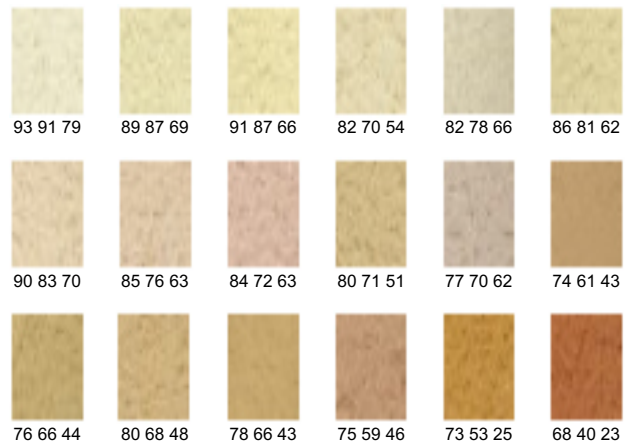
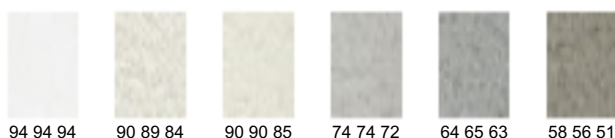


La pose verticale est conseillée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

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

Schéma opposable



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

5.8 Éléments extérieurs :

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

5.9 Clôtures

Règle de hauteur :

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

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

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

Règle de composition pour les clôtures réalisées en limite séparative :

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

Règle d'aspect :

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

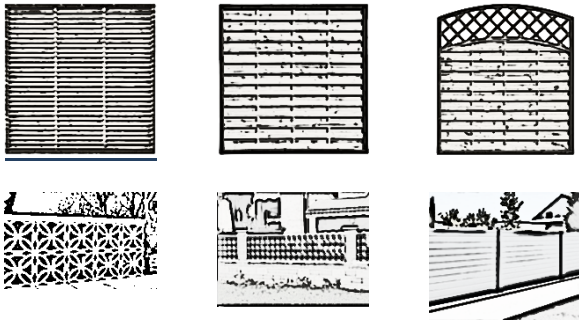
Cas de murets de pierre naturelle :

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

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

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

Schéma indicatif



Exemples de claustras et brises vues interdits.

5.10 Éléments protégés :

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

Uc6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Uc7 STATIONNEMENT

Non réglementé.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Uc8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

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

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

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

8.2 Cas particuliers

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

Uc9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé

au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

9.2 Électricité - téléphone

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

9.3 Assainissement des eaux pluviales

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

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

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

9.4 Assainissement des eaux usées

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

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

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

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

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

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

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

UE1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

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

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

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

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

2.1 Droit de préemption

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

2.2 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

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

Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

UE3 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

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

UE4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Électricité - téléphone

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

raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

4.3 Assainissement des eaux pluviales

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

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

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

4.4 Assainissement des eaux usées

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

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUa

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le secteur AUa correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans la continuité des centres anciens, des faubourgs et des hameaux de caractère existants et des réseaux.

Le règlement vise ici à :

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

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

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

AUA1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

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

Les destinations de construction autorisées sont :

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

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

AUA2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

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

Cas des constructions à usage d'entrepôt

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

- Le projet ne devra pas dépasser 100m² ;
- L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elle ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elles génèrent sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

2.2 Droit de préemption

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

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

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

Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

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

Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et

de programmation devront être compatibles avec les principes de réalisation inscrits dans ce document. Aucun projet ne pourra être accepté s'il ne respecte pas les densités minimales prescrites dans les orientations d'aménagement et de programmation.

AUA3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

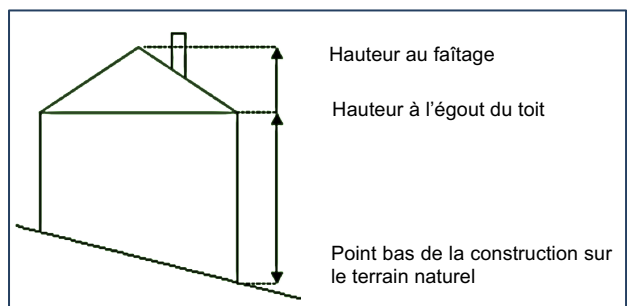
AUA4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

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

Schéma indicatif



Hauteur autorisée

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

Cas particuliers n°1

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

Cas particuliers n°2

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

Cas particuliers n°3

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

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

Règle d'implantation

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

Règle générale en cas d'implantation en retrait

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

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

Règles spécifiques

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

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

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

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

Règle générale en cas d'implantation en retrait

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

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

Règles spécifiques

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

- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si

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

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

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

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

AUA5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

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

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales ainsi que les vérandas de moins de 40m² sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

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

5.3 Extensions – Annexes - Rénovations

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

5.4 Implantation et terrassement

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

5.5 Toitures

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

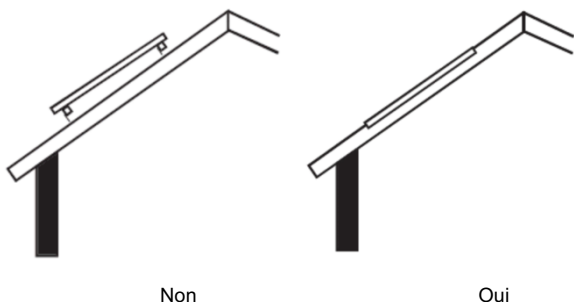
- La toiture comportera deux pans de toit à minima ;

- Les pentes de toit auront un degré de pente minimum de 40 ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle. Elle devra être composée à minima de 30 unités au m²

Règles communes pour toutes les toitures :

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

Schéma opposable



La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.

5.6 Ouvertures

Forme :

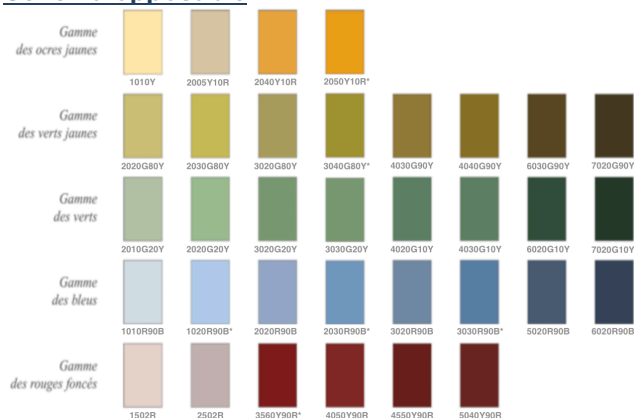
- Les ouvertures seront plus hautes que larges, sauf dans le cas de la pose d'une baie vitrée posée au sol ;
- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50cm de diamètre sont aussi autorisées ;
- Les volets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

Teintes :

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

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

Schéma opposable



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

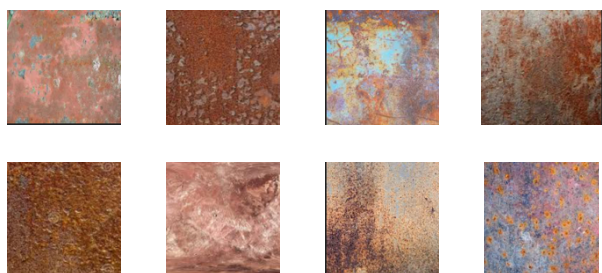
5.7 Façades

Traitement :

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

Teintes des façades d'aspect métallique :

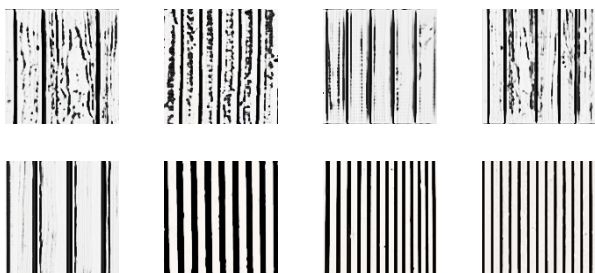
Schéma indicatif



Les teintes naturelles vieilles du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif

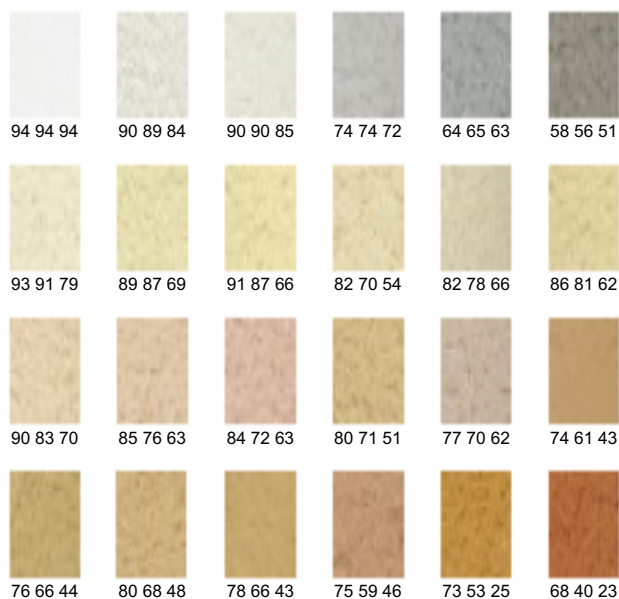


La pose verticale est conseillée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

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

Schéma opposable



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

5.8 Éléments extérieurs :

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

- Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries.

5.9 Clôtures

Règle de hauteur :

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

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

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

Règle de composition pour les clôtures réalisées en limite séparative :

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

Règle d'aspect :

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

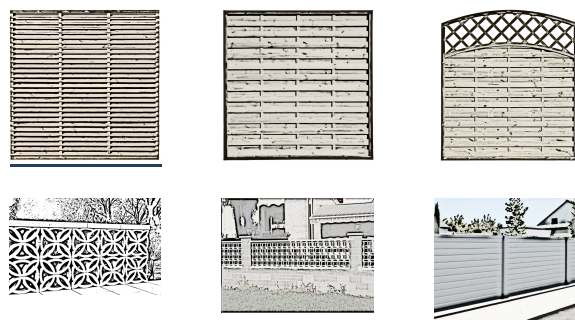
Cas de murets de pierre naturelle :

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

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

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

Schéma indicatif



Exemples de claustras et brises vues interdits.

5.10 Éléments protégés :

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

recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture.

AUA6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

6.2 Essences privilégiées

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

6.3 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées.

Schéma indicatif



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

AUA7 STATIONNEMENT

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

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

7.2 Autre cas s'appliquant à la construction neuve :

Pour la construction neuve à usage de bureaux ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée de 40m² de surface de bureau ;

7.3 Stationnement ouvert au public

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

EQUIPEMENT ET RESEAUX

AUA8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

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

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

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

8.2 Cas particuliers

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

AUA9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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

9.2 Électricité - téléphone

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

9.3 Assainissement des eaux pluviales

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

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

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

9.4 Assainissement des eaux usées

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

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUb

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le secteur AUb correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans la continuité des réseaux.

Le règlement vise ici à :

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

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

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

AUB1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

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

Les destinations de construction autorisées sont :

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

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

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

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

Cas des constructions à usage d'entrepôt

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

- Le projet ne devra pas dépasser 100m² ;
- L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elle ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elles génèrent sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

2.2 Droit de préemption

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

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

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

Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

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

Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et

de programmation devront être compatibles avec les principes de réalisation inscrits dans ce document. Aucun projet ne pourra être accepté s'il ne respecte pas les densités minimales prescrites dans les orientations d'aménagement et de programmation.

AUB3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

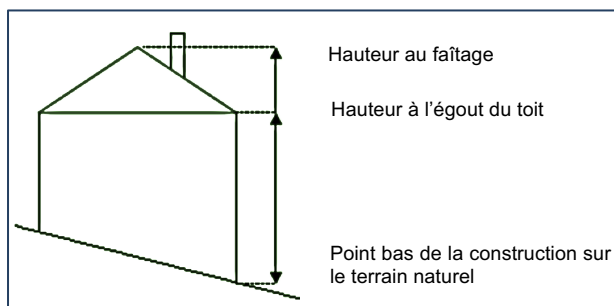
AUB4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

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

Schéma indicatif



Hauteur autorisée

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

Cas particuliers n°1

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

Cas particuliers n°2

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

Cas particuliers n°3

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

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

Règle d'implantation

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

Règle générale en cas d'implantation en retrait

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

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

Règles spécifiques

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

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

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

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

Règle générale en cas d'implantation en retrait

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

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

Règles spécifiques

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

- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si

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

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

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

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

AUB5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

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

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales ainsi que les vérandas de moins de 40m² sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

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

5.3 Extensions – Annexes - Rénovations

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

5.4 Implantation et terrassement

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

5.5 Toitures

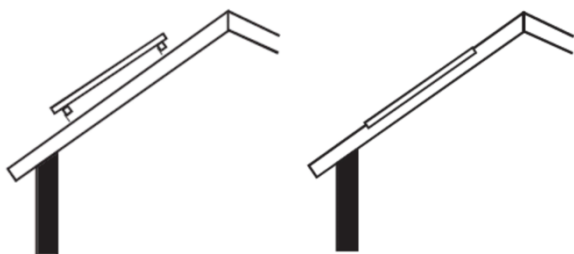
Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 20m² :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima ;
- Les pentes de toit auront un degré de pente minimum de 40 ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle. Elle devra être composée à minima de 30 unités au m².

Règles communes pour toutes les toitures :

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

Schéma opposable



Non

Oui

La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.

5.6 Ouvertures

Forme :

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

Teintes :

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, noires, beiges, grises, bordeaux, marrons ainsi que celles inscrites dans la palette ci-dessous. Il est

admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée ;

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

Schéma opposable



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

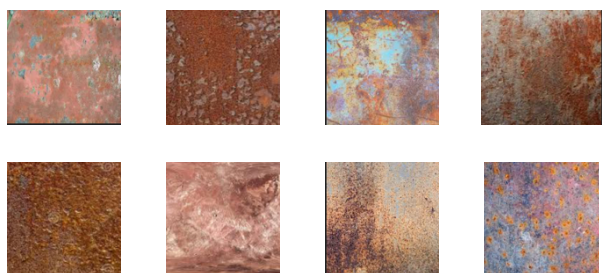
5.7 Façades

Traitement :

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

Teintes des façades d'aspect métallique :

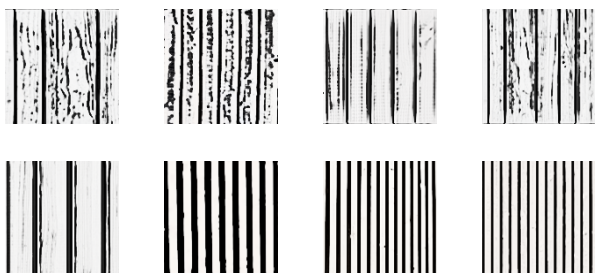
Schéma indicatif



Les teintes naturelles vieilles du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif

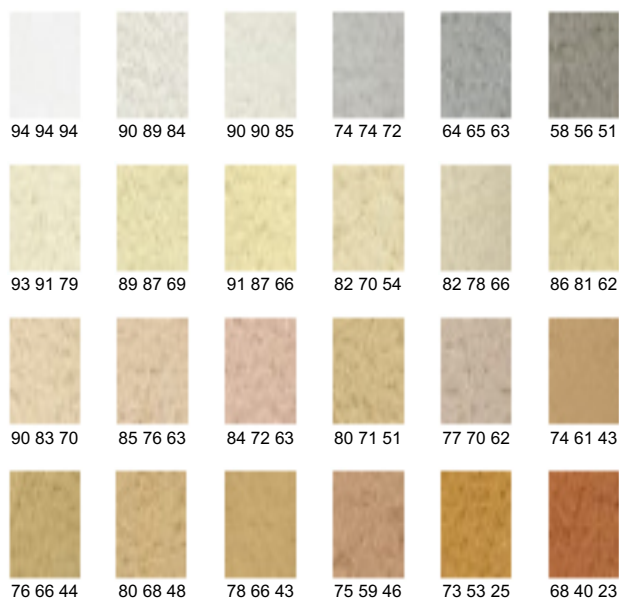


La pose verticale est conseillée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

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

Schéma opposable



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

5.8 Éléments extérieurs :

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

- Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries.

5.9 Clôtures

Règle de hauteur :

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

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

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

Règle de composition pour les clôtures réalisées en limite séparative :

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

Règle d'aspect :

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

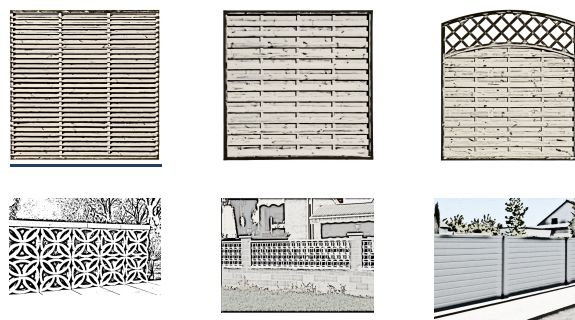
Cas de murets de pierre naturelle :

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

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

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

Schéma indicatif



Exemples de claustras et brises vues interdits.

5.10 Éléments protégés :

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

recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture.

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

6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

6.2 Essences privilégiées

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

6.3 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées.

Schéma indicatif



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

AUB7 STATIONNEMENT

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

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

7.2 Autre cas s'appliquant à la construction neuve :

Pour la construction neuve à usage de bureaux ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée de 40m² de surface de bureau ;

7.3 Stationnement ouvert au public

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

EQUIPEMENT ET RESEAUX

AUB8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

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

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

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

8.2 Cas particuliers

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

AUB9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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

9.2 Électricité - téléphone

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

9.3 Assainissement des eaux pluviales

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

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

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

9.4 Assainissement des eaux usées

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

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUe

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le secteur AUe correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour l'installation d'équipements d'intérêt collectif.

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

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

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

AUE-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

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

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service soumises à limitation d'usage listée à l'article AUE-2 ;

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

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

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

Cas des constructions à usage de commerce et activités de services

Seules les extensions des commerces et activités de service existant sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 400m² de surface de vente.

2.2 Droit de préemption

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

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

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

Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

AUE-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AUE-4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Règle d'implantation

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

Règle générale en cas d'implantation en retrait

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

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

Règles spécifiques

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

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

4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

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

Règle générale en cas d'implantation en retrait

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

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

Règles spécifiques

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

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

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

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

AUE-5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

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

l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

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

5.3 Façades

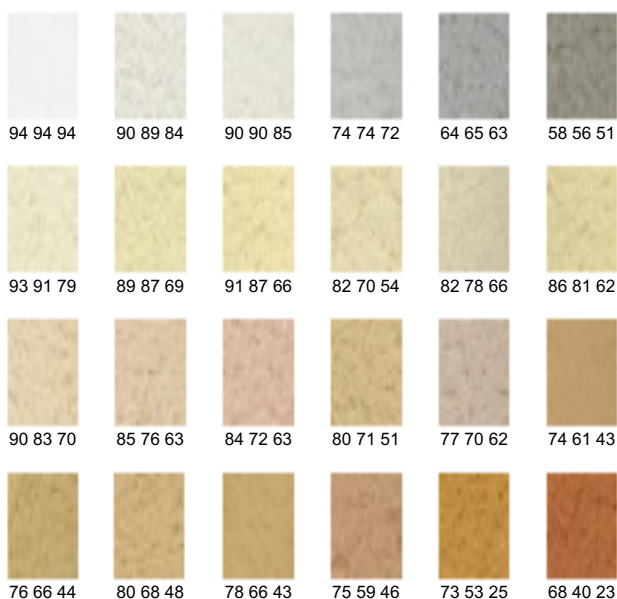
Traitement :

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

Teintes des enduits :

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

Schéma opposable



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

5.4 Clôtures

Règle de hauteur :

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

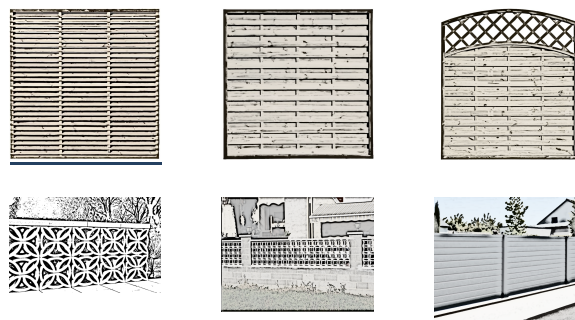
Règle de composition :

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

Règle d'aspect :

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

Schéma indicatif



Exemples de claustras et brises vues interdits.

5.5 Éléments protégés :

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

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

6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

6.2 Essences privilégiés

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

6.3 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées.

Schéma indicatif



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

AUE-7 STATIONNEMENT

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

EQUIPEMENT ET RESEAUX

AUE-8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

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

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

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

AUE-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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

9.2 Électricité - téléphone

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

9.3 Assainissement des eaux pluviales

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

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

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

9.4 Assainissement des eaux usées

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

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le secteur 2AU correspond à un secteur dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une aménage de réseaux mais aussi à une modification du présent PLU. Il est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation, de commerces et de services.

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

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

2AU1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ;

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

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Non réglementé

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

Le règlement vise ici à :

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

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

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

A1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics pour la sous-destination « salles d'art et de spectacles ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les extensions et annexes des habitations existantes et le changement de destination ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de la sous-destination « salles d'art et de spectacles ».

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

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

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

2.1 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

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

Édification de clôture

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

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

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

2.3 Extension des constructions

L'ensemble des extensions d'une construction à usage d'habitation réalisé depuis l'approbation du PLU ne devra pas dépasser 50% de la superficie de plancher existante sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale. Cette limitation ne concerne pas les bassins des piscines.

Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150m² maximum.

2.4 Annexes d'habitation

L'emprise au sol des annexes (hors bassins de piscine) est limitée à un seul niveau et à 50 m² maximum de surface par bâtiment. Pour les abris de jardin, cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment. Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70 m² maximum.

Les annexes ne pourront pas être transformée en habitation.

2.5 Changement de destination

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

2.6 Éléments et secteurs de paysage protégés

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

2.7 Réservoirs de biodiversité secs, corridors terrestres et réservoirs aquatiques

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

A3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par

rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

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

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

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

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

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

Règle d'implantation

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

Règle générale en cas d'implantation en retrait

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

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

Règles spécifiques

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

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

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

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

Règle générale en cas d'implantation en retrait

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

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

Règles spécifiques

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

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

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

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

A5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

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

5.2 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales ainsi que les vérandas de moins de 40m² sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

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

5.3 Extensions – Annexes – Rénovations relatives à une habitation

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

Cas des constructions à destination d'habitation

5.4 Implantation et terrassement

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les

terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Le traitement des dénivelés sera de type talus enherbé, mur maçonné ou gabion.

5.5 Volumétrie

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

5.6 Toitures

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

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

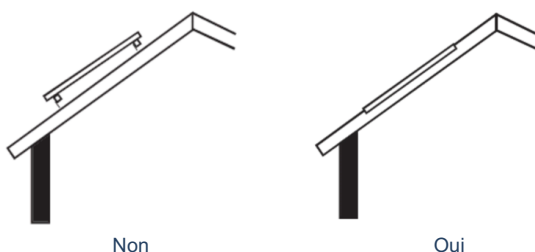
Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 20m² :

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

Règles communes pour toutes les toitures :

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

Schéma opposable



La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.

5.7 Ouvertures

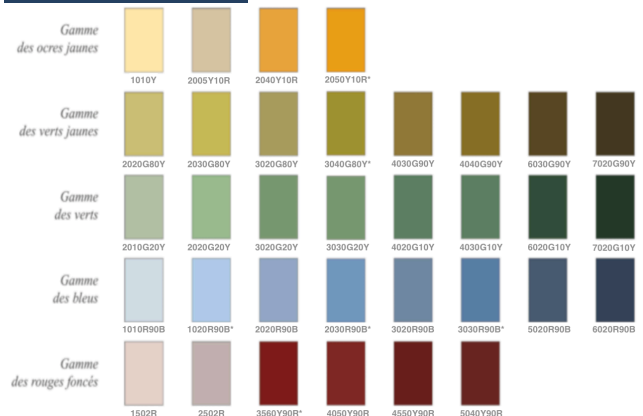
Forme :

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

Teintes :

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

Schéma opposable



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

5.8 Façades

Traitement :

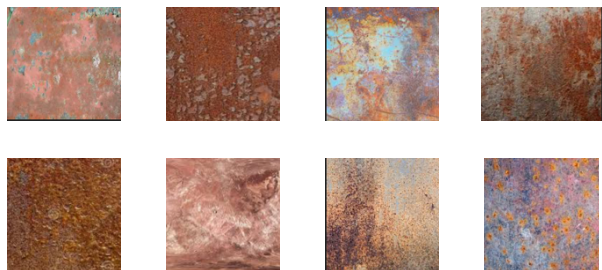
- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou bois, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement ;
- Les façades d'aspect métallique sont interdites à l'exception de celles définies ci-dessous. L'aspect devra être plat ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis,

lasures et saturateurs sont proscrits. Dans le cas de l'utilisation de peinture, elles devront reprendre les coloris admis pour les enduits.

- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

Teintes des façades d'aspect métallique :

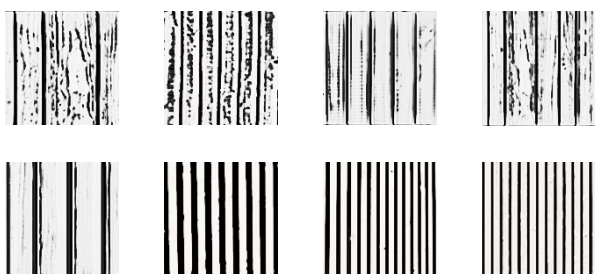
Schéma indicatif



Les teintes naturelles vieilles du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif

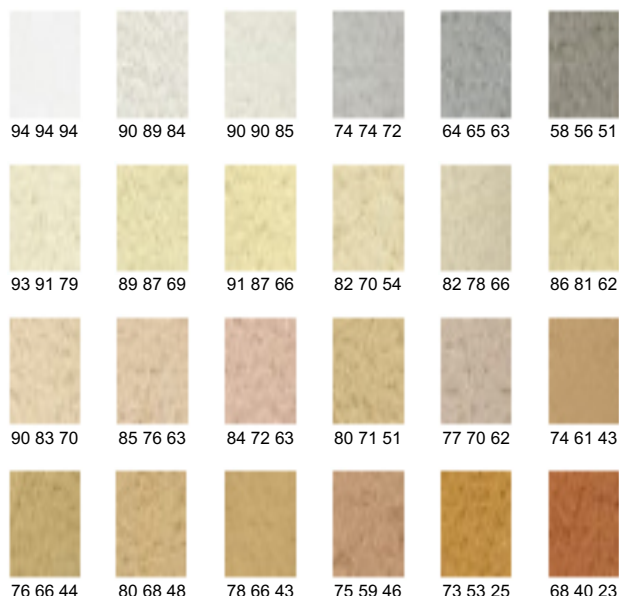


La pose verticale est conseillée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

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

Schéma opposable



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

5.9 Éléments extérieurs :

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

5.10 Clôtures

Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m de hauteur ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1,20m de hauteur ;
- Il est admis une hauteur maximale bâti de 2m le long des voies à grandes circulations ;
- Seuls les grillages et les haies végétales sont autorisés sur les limites séparatives et en fond de parcelle.

Règle de composition :

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

Règle d'aspect :

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

Cas de murets de pierre naturelle :

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

Schéma indicatif



Exemples de claustras et brises vues interdits.

Cas des constructions à destination agricole et forestière

5.11 Toitures

Dans le cas de l'utilisation d'une couverture métallique, les RAL 7015, 7016, 7022 ou 7024 seront utilisés.

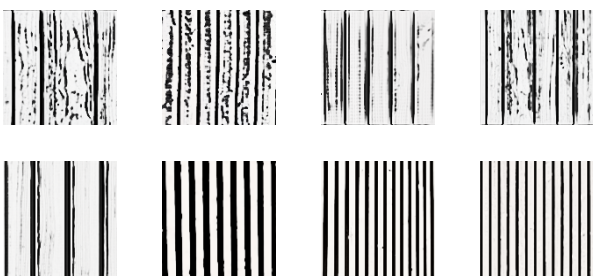
5.12 Façades

Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement ;
- Les bardages métalliques sont autorisés dans les teintes foncées gris-beige, gris-vert ou gris-brun (RAL 7003, 7006, 7009, 7010, 7013, 7022, 7033, 7043, 7039 et 8019). Des teintes approchantes pourront être acceptées. Le bardage doit être posé verticalement et doit être non brillant.
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les vernis, lasures et saturateurs sont proscrits.
- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif

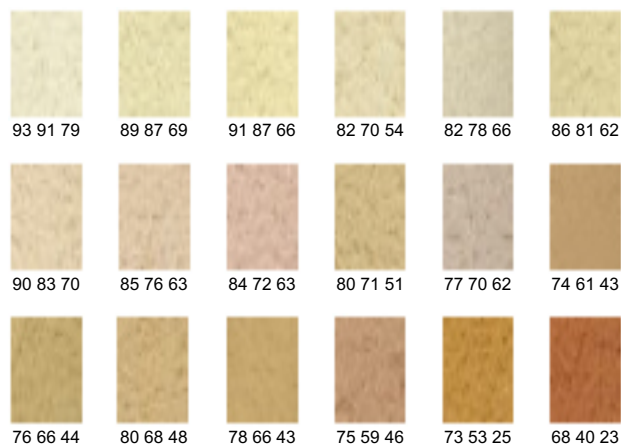
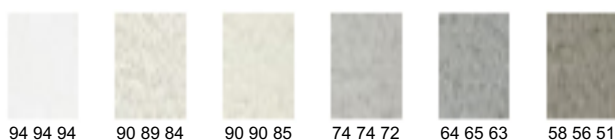


La pose verticale est conseillée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

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

Schéma opposable



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

5.13 Cas des bâches pour les tunnels agricoles

Les bâches pour les tunnels agricoles doivent être dans les tons de brun sombre uniquement : RAL 8014, 8019, 7013.

5.14 Clôtures :

Toute clôture réalisée sur un réservoir de biodiversité sec, un corridor terrestre ou un réservoir aquatique devra rester perméable à la faune sauvage.

5.15 Éléments protégés :

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

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

6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

6.2 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées.

Schéma indicatif



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

A7 STATIONNEMENT

Non réglementé

EQUIPEMENT ET RESEAUX

A8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

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

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

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

A9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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

9.2 Électricité - téléphone

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

9.3 Assainissement des eaux pluviales

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

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

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

9.4 Assainissement des eaux usées

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

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ah

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

Le secteur Ah correspond à des secteurs de tailles et capacités limitées sur lesquelles la construction à usage d'habitation est autorisée pour finaliser une construction déjà entreprise, réhabiliter une ruine ou finaliser un hameau.

Le règlement vise ici à éviter que ces espaces retrouvent leurs vocations initiales.

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

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

AH1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont

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

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

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

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

2.1 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

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

Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

AH3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

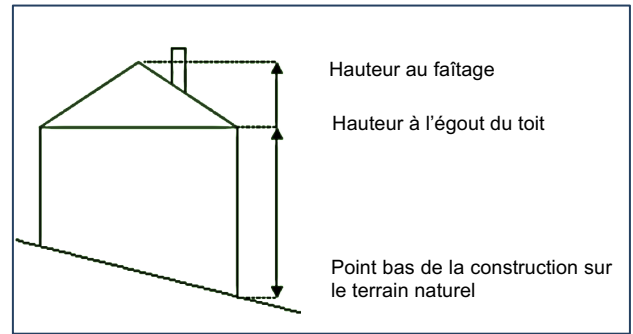
AH4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

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

Schéma indicatif



Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m.

Cas particuliers n°1

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faîtage ou à l'acrotère.

Cas particuliers n°2

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

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

Règle d'implantation

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

Règle générale en cas d'implantation en retrait

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

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

Règles spécifiques

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

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

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

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

latérales. Seules les annexes d'habitation peuvent être implantées en limite séparative postérieure.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

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

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

Règles spécifiques

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

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

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

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

AH5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

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

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales ainsi que les vérandas de moins de 20m² sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

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

5.3 Extensions – Annexes - Rénovations

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

5.4 Implantation et terrassement

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

5.5 Toitures

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

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

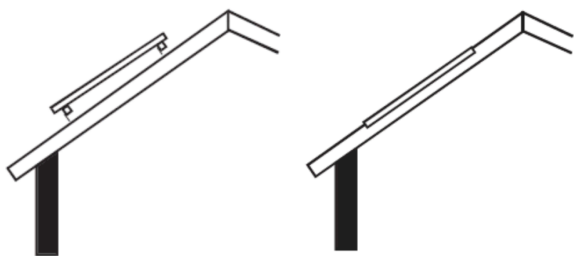
Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 20m² :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle.

Règles communes pour toutes les toitures :

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

Schéma opposable



Non

Oui

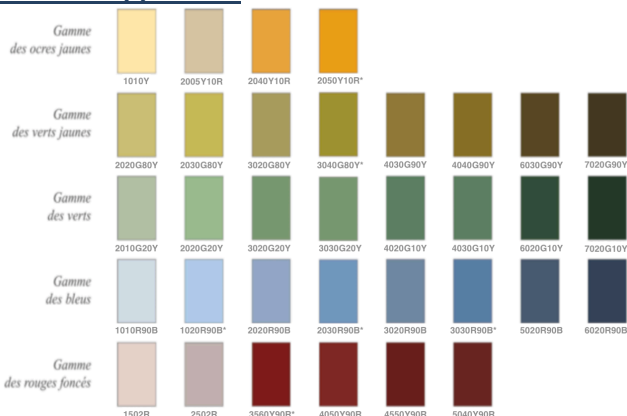
La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.

5.6 Ouvertures

Forme :

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

Schéma opposable



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

5.7 Façades

Traitement :

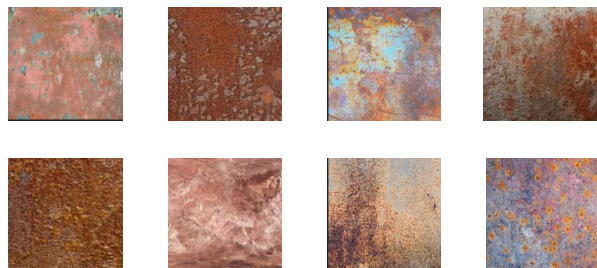
- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou bois, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles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

débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont proscrits. Dans le cas de l'utilisation de peinture, elles devront reprendre les coloris admis pour les enduits.

- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

Teintes des façades d'aspect métallique :

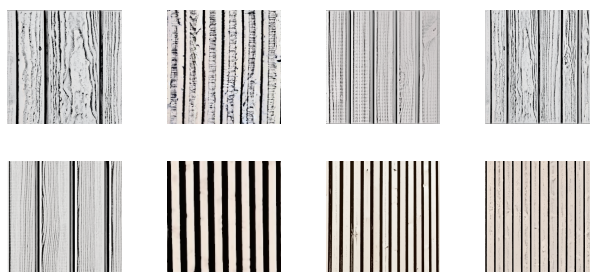
Schéma indicatif



Les teintes naturelles vieilles du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif

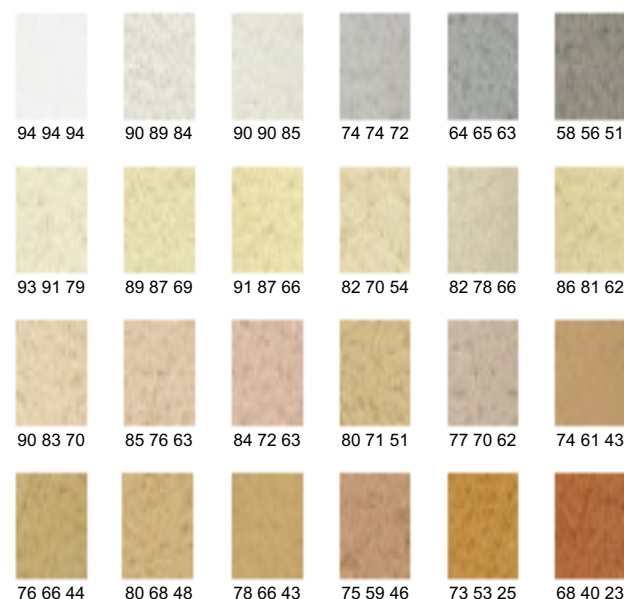


La pose verticale est conseillée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

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

Schéma opposable



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

5.8 Éléments extérieurs :

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

5.9 Clôtures

Règle de hauteur :

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

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

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

Règle de composition pour les clôtures réalisées en limite séparative :

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

Règle d'aspect :

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

Cas de murets de pierre naturelle :

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

Schéma indicatif



Exemples de claustras et brises vues interdits.

5.10 Éléments protégés :

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

AH6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Sur chaque lot ou parcelle, 50% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée. La surface devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs concernés.

6.2 Essences privilégiées

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

6.3 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées.

Schéma indicatif



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

AH7 STATIONNEMENT

Non réglementé

EQUIPEMENT ET RESEAUX

AH8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

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

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

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

8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation

d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

AH9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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

9.2 Électricité - téléphone

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

9.3 Assainissement des eaux pluviales

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

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

Les aménagements devront être conformes à la loi en vigueur sur l'eau et les milieux aquatiques.

9.4 Assainissement des eaux usées

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

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Comme le définit l'article R151-24 du code de l'urbanisme, la zone N ou naturelle délimite les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le règlement vise ici à :

- Protéger l'espace naturel et les corridors écologiques ;
- Permettre l'évolution du bâti existant ;
- Favoriser la sylviculture et l'exploitation agricole ;
- Faciliter la mise en œuvre des équipements liés aux services publics.

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

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

N1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics pour la sous-destination « salles d'art et de spectacles ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de la sous-destination « salles d'art et de spectacles ».

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

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

N2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

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

Édification de clôture

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

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

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des

servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLU.

2.3 Extension des constructions

L'ensemble des extensions d'une construction à usage d'habitation réalisé depuis l'approbation du PLU ne devra pas dépasser 50% de la superficie de plancher existante sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale. Cette limitation ne concerne pas les bassins des piscines.

Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150m² maximum.

2.4 Annexes d'habitation

L'emprise au sol des annexes (hors bassins de piscine) est limitée à un seul niveau et à 50 m² maximum de surface par bâtiment. Pour les abris de jardin, cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment. Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70 m² maximum.

Les annexes ne pourront pas être transformée en habitation.

2.5 Éléments et secteurs de paysage protégés

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

2.6 Réservoirs de biodiversité secs, corridors terrestres et réservoirs aquatiques

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

N3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

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

Hauteur autorisée

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

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

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

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

Cas particuliers

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

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

Règle d'implantation

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

Règle générale en cas d'implantation en retrait

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

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

Règles spécifiques

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

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

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

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

Règle générale en cas d'implantation en retrait

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

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

Règles spécifiques

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

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

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

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

N5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

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

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales ainsi que les vérandas de moins de 40m² sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

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

5.3 Extensions – Annexes – Rénovations relatives à une habitation

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

Cas des constructions à destination d'habitation

5.4 Implantation et terrassement

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

5.5 Volumétrie

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

5.6 Toitures

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

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

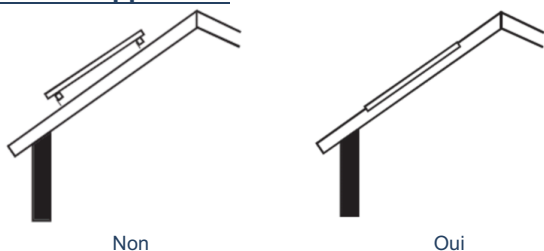
Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 20m² :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle.

Règles communes pour toutes les toitures :

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

Schéma opposable



La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.

5.7 Ouvertures

Forme :

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

Teintes :

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

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

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

Schéma opposable



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

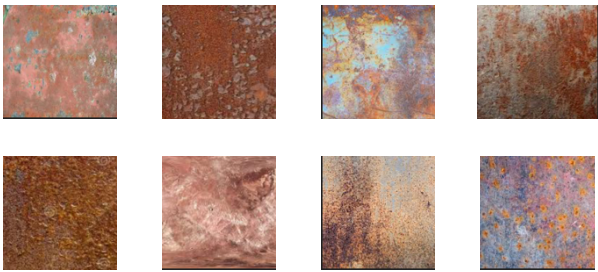
5.8 Façades

Traitement :

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

Teintes des façades d'aspect métallique :

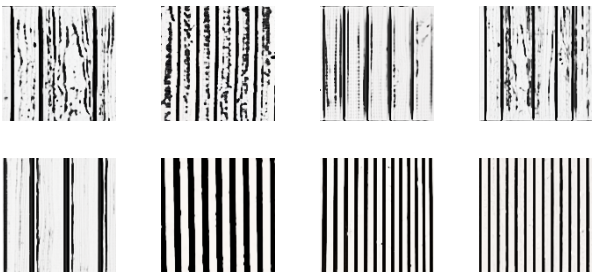
Schéma indicatif



Les teintes naturelles vieilles du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif

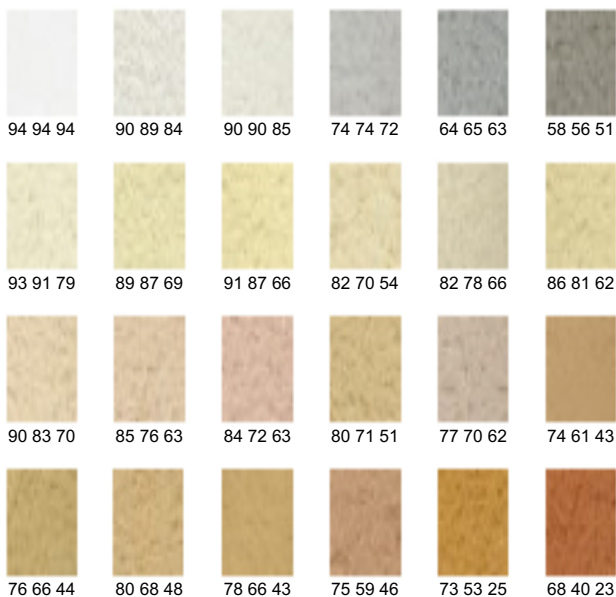


La pose verticale est conseillée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

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

Schéma opposable



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

5.9 Éléments extérieurs :

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

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

5.10 Clôtures

Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m de hauteur ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1,20m de hauteur ;
- Il est admis une hauteur maximale bâti de 2m le long des voies à grandes circulations ;
- Seuls les grillages et les haies végétales sont autorisés sur les limites séparatives et en fond de parcelle.

Règle de composition :

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

Règle d'aspect :

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

Cas de murets de pierre naturelle :

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

Schéma indicatif



Exemples de claustras et brises vues interdits.

Cas des constructions à destination agricole et forestière

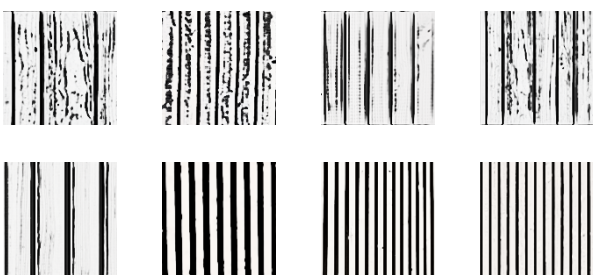
5.11 Façades

Traitement :

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

Pose des façades bois :

Schéma indicatif

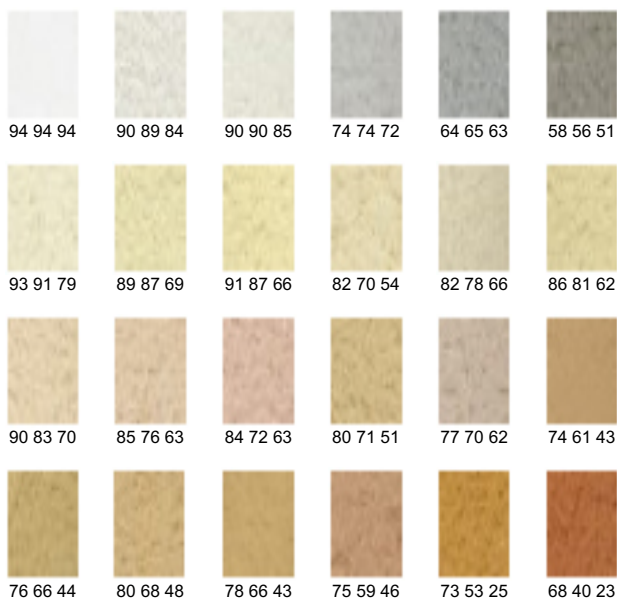


La pose verticale est conseillée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

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

Schéma opposable



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

5.12 Clôtures :

Toute clôture réalisée sur un réservoir de biodiversité sec, un corridor terrestre ou un réservoir aquatique devra rester perméable à la faune sauvage.

5.13 Éléments protégés :

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

N6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

6.2 Essences privilégiées

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

6.3 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées.

Schéma indicatif



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

N7 STATIONNEMENT

Non réglementé

EQUIPEMENT ET RESEAUX

N8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

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

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

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

N9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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

9.2 Électricité - téléphone

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

9.3 Assainissement des eaux pluviales

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

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

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

9.4 Assainissement des eaux usées

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

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL

Comme le définit l'article R151-24 du code de l'urbanisme, la zone N ou naturelle délimite les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le secteur NI correspond aux espaces naturels à vocation ludique et touristique qui hébergent actuellement un camping.

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

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

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

NL1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

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

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions à usage de commerce et activités de service soumises à limitation d'usage listée à l'article NI2.

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

NL2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

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

Cas des constructions à usage de commerce et activités de services

Seules les constructions nécessaires à l'activité du camping sont autorisées.

2.2 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

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

Édification de clôture

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

2.3 Éléments et secteurs de paysage protégés

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

2.4 Réservoirs de biodiversité secs, corridors terrestres et réservoirs aquatiques

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

NL3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

NL4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

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

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres.

Cas particuliers

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

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

Règle d'implantation

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

Règle générale en cas d'implantation en retrait

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

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

Règles spécifiques

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

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

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

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

Règle générale en cas d'implantation en retrait

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

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

Règles spécifiques

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

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

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

Non réglementé

NL5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

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

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Cas d'exemptions

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

5.3 Façades

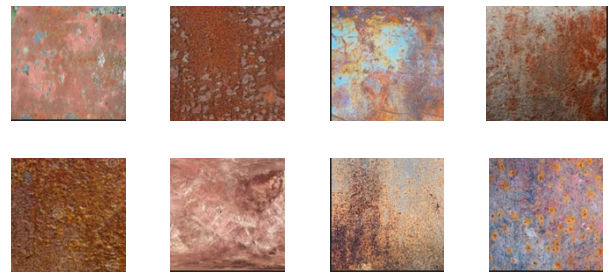
Traitement :

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

- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

Teintes des façades d'aspect métallique :

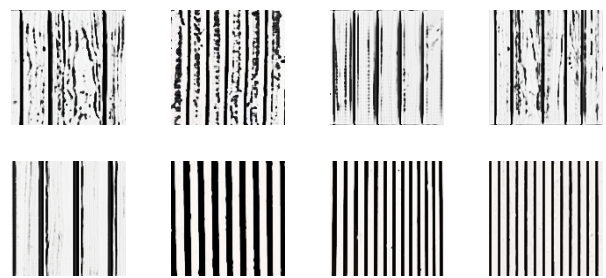
Schéma indicatif



Les teintes naturelles vieillies du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif

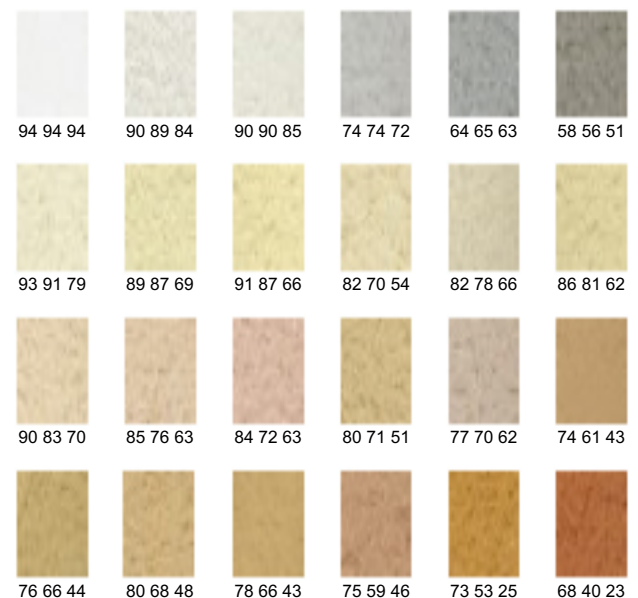


La pose verticale est conseillée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

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

Schéma opposable



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

5.4 Clôtures

Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m de hauteur ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1,20m de hauteur.

Règle de composition :

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

Règle d'aspect :

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

Cas de murets de pierre naturelle :

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

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

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

Schéma indicatif



Exemples de claustras et brises vues interdits.

NL6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

6.2 Essences privilégiés

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

6.3 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées.

Schéma indicatif



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

NL7 STATIONNEMENT

Non réglementé

EQUIPEMENT ET RESEAUX

NL8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

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

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

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

NL9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

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

9.2 Électricité - téléphone

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

9.3 Assainissement des eaux pluviales

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

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

Les aménagements devront être conformes à la loi en vigueur sur l'eau et les milieux aquatiques.

9.4 Assainissement des eaux usées

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

ANNEXES

BATIMENTS AGRICOLES SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

1 La Jarrige



2 La Jarrige



3 Le Cheyron



4 Le Cheyron



5 Viozelange



6 Viozelange



7 Lagorce



8 Lascaux



9 La Rougerie



10 Le Maffreix



11 La Nauche



12 La Nauche



13 Labrousse



14 Nussas



15 Chavagnac



16 Chavagnac



17 La Jarrige



18 Chavagnac



19 La Nauche



20 Les Escures



21 Le Cheyron



PETIT PATRIMOINE A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CU

Château	1	Calvaire	24	Calvaire	47	Calvaire	70	Calvaire	93	Calvaire	116
Four	2	Calvaire	25	Calvaire	48	Calvaire	71	Calvaire	94	Calvaire	117
Four	3	Calvaire	26	Calvaire	49	Calvaire	72	Calvaire	95	Calvaire	118
Four	4	Calvaire	27	Calvaire	50	Calvaire	73	Calvaire	96	Calvaire	119
Puits	5	Calvaire	28	Calvaire	51	Calvaire	74	Calvaire	97	Calvaire	120
Puits	6	Calvaire	29	Calvaire	52	Calvaire	75	Calvaire	98	Calvaire	121
Puits	7	Calvaire	30	Calvaire	53	Calvaire	76	Calvaire	99	Calvaire	122
Puits	8	Calvaire	31	Calvaire	54	Calvaire	77	Calvaire	100	Calvaire	123
Puits	9	Calvaire	32	Calvaire	55	Calvaire	78	Calvaire	101	Calvaire	124
Puits	10	Calvaire	33	Calvaire	56	Calvaire	79	Calvaire	102	Calvaire	125
Puits	11	Calvaire	34	Calvaire	57	Calvaire	80	Calvaire	103	Calvaire	126
Puits	12	Calvaire	35	Calvaire	58	Calvaire	81	Calvaire	104	Calvaire	127
Puits	13	Calvaire	36	Calvaire	59	Calvaire	82	Calvaire	105	Calvaire	128
Puits	14	Calvaire	37	Calvaire	60	Calvaire	83	Calvaire	106	Calvaire	129
Puits	15	Calvaire	38	Calvaire	61	Calvaire	84	Calvaire	107	Calvaire	130
Monument aux morts	16	Calvaire	39	Calvaire	62	Calvaire	85	Calvaire	108	Calvaire	131
Lavoir	17	Calvaire	40	Calvaire	63	Calvaire	86	Calvaire	109	Calvaire	132
Lavoir	18	Calvaire	41	Calvaire	64	Calvaire	87	Calvaire	110	Calvaire	133
Fontaine	19	Calvaire	42	Calvaire	65	Calvaire	88	Calvaire	111	Calvaire	134
Calvaire	20	Calvaire	43	Calvaire	66	Calvaire	89	Calvaire	112	Calvaire	135
Calvaire	21	Calvaire	44	Calvaire	67	Calvaire	90	Calvaire	113	Calvaire	136
Calvaire	22	Calvaire	45	Calvaire	68	Calvaire	91	Calvaire	114	Calvaire	137
Calvaire	23	Calvaire	46	Calvaire	69	Calvaire	92	Calvaire	115	Calvaire	138

DEFINITIONS

Les définitions ci-dessous sont classées par ordre d'apparition.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Exploitation agricole : Il s'agit des constructions nécessaires à l'agriculture. Le règlement vise les bâtiments fonctionnels (serres, silos, locaux de conditionnement et transformation) et les autres bâtiments liés à l'exploitation (hangars, stabulations, bergeries...). La destination agricole comprend donc les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle. Des constructions qui ne relèvent pas de la destination agricole peuvent également être nécessaires à une exploitation agricole, tels des locaux commerciaux ou des ateliers de préparation et de conditionnement. Les exploitants peuvent édifier de nouvelles constructions destinées à la diversification de l'exploitation agricole mais elles doivent rester nécessaires à l'activité agricole. Des constructions disposant d'une destination non agricole peuvent donc être implantées en zone A à la condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et disposent d'un lien étroit avec les produits issus de l'exploitation. Le logement de l'exploitant est apprécié selon le même principe.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

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

Servitude d'utilité publique : Les servitudes d'utilité publiques constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- Soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol ;
- Soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, par exemple les servitudes créées pour l'établissement des lignes de transport d'énergie électrique ;
- Soit, plus rarement, à imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

Ces limitations administratives au droit de propriété peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques, de concessionnaires de services ou de travaux publics, de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général. Contrairement aux servitudes d'urbanisme – limitations administratives au droit de propriété qui trouvent leur fondement dans le code de l'urbanisme – elles ne trouvent pas leur fondement dans le code de l'urbanisme, mais dans un texte spécifique établi en application d'une législation elle-même spécifique, indépendamment du code de l'urbanisme. Les SUP sont instituées par des lois ou règlements particuliers.

Prescription : Les prescriptions sont des éléments à prendre en compte dans tout projet de construction. Ils concernent notamment les reculs par rapport aux voies à grande ou des préconisations d'isolation notamment acoustiques.

Mitoyen : Qui est sur la limite commune de deux propriétés contiguës.

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Double rideau : Il s'agit d'une construction réalisée à l'arrière d'une autre donnant sur voie publique.

Alignement : Limite entre l'espace public (la voie, le trottoir, le bas-côté) et privé (la parcelle).

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Superficie exploitable : la superficie exploitable est ici considérée comme l'espace résiduel pouvant servir pour une autre construction à usage d'habitation.

Limite séparative postérieure (de fond de parcelle) : Les limites séparatives s'entendent comme les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent. Une limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie. Une limite de fond de parcelle est la limite opposée à la voie.

Façades : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Contigüe : Il faut ici entendre la définition « accoler à ».

R111-23 du code de l'urbanisme : Pour l'application de l'article L.111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- Les bois, végétaux et matériaux bio-sourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Gabion : Un gabion est en génie civil un casier, le plus souvent constitué de solides fils de fer tressés et rempli de pierres non-gélives, utilisé dans les travaux publics et le bâtiment pour respectivement construire des murs de soutènement, des berges artificielles non étanches ou décorer une façade nue ou des aménagements urbains.

Chien-assis : Un chien-assis est à l'origine une lucarne de petite dimension propre aux toits à faible pente, couverte par un rampant unique en pente inverse de celle du toit, destinée à assurer principalement une fonction de ventilation. Le chien assis est l'équivalent d'une lucarne retroussée ou « demoiselle ». Il ne doit pas être confondu avec la lucarne rampante comportant un rampant unique de pente plus faible mais de même sens que celle du toit principal. Le terme "chien-assis" est maintenant communément employé pour désigner une lucarne à baie carrée et présentant une toiture à deux pentes et faîtière horizontale.

Lucarne : Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le pan de toiture principal. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.

Débord de toit : Le débord de toit est la partie de la toiture qui dépasse de la façade d'une maison.

Gouttière : Canal fixé à la base de l'égout d'un toit pour recevoir et canaliser les eaux pluviales.

Descente de toit : Une descente ou descente d'eau pluviale ou tuyau de descente (est un tuyau de section circulaire, carrée ou rectangulaire, en général vertical qui relie la naissance d'une gouttière ou d'un chéneau à un réseau de collecte d'eaux pluviales.

Brique foraine : La brique foraine, dite aussi brique toulousaine, est une brique de terre cuite. Elle a été utilisée du XVIIe siècle au XIXe siècle, remplacée depuis par des matériaux plus aisés à industrialiser, comme la brique creuse ou le parpaing.

Clôture : Toute enceinte qui ferme m'accès d'un terrain.

Voie à grande circulation : Une route à grande circulation est une route définie par l'article 22 de la loi "libertés et responsabilités locales" de 2004 : "les routes à grande circulation, quelle que soit leur appartenance domaniale, sont les routes qui permettent d'assurer la continuité des itinéraires principaux et, notamment le délestage du trafic, la circulation des transports exceptionnels, des convois et des transports militaires et la desserte économique du territoire, et justifient, à ce titre, des règles particulières en matière de police de la circulation." En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des voies express et des déviations et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation¹⁰.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Barreudage : Ensemble de matériaux de ferronnerie