

Département de l'Ardèche

Commune de

SAINT JULIEN DU SERRE



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

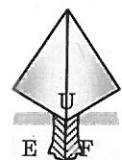
PLU APPROUVE PAR DCM le 28 juillet 2011

Projet de PLU arrêté par DCM du 20 décembre 2010

SARL Urbanisme – Environnement- Forêt
L'Espéridou – ZA Les Traverses – 07200 Lachapelle sous Aubenas
Tel : 04.75.36.24.70 - Fax : 04.75.36.24.70 - Mobile : 06.82.57.51.27 - Email :
uef.pernon@orange.fr

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	P3
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	P 12
Chapitre I Zones UA	p 13
Chapitre II Zones UB	p 21
Chapitre III Zones UD	p 29
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	P 37
Chapitre I Zones AU	p 38
Chapitre II Zones AUZ	p 47
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	P 51
Chapitre I Zone A	p 52
Chapitre II Zone N	p 61



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint Julien du Serre.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont mentionnées en annexe du P.L.U.
2. Les dispositions en matière de débroussaillage, article L322-3 du code forestier qui est complété au niveau départemental par l'arrêté préfectoral n° ARR-2004-91-1 portant réglementation de l'emploi du feu et du débroussaillage dans le cadre de la prévention des incendies de forêts.

L'article L. 322-3 du Code Forestier désigne le propriétaire de l'habitation ou de l'installation et ses ayants droits, du terrain en zone urbaine.

Le décret d'application du 21 décembre 1988 indique que le débroussaillage doit être effectué par la personne qui occupe les lieux, pour sa propre sécurité, qu'il soit propriétaire, locataire ou usufruitier.

Pour les habitations groupées ou les lotissements, le débroussaillage incombe à l'occupant et le débroussaillage des parties communes au syndic ou au gestionnaire de l'ensemble collectif.

L'obligation de débroussailler concerne les propriétés situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations et boisements, et **jusqu'à une distance de 200 mètres des lisières de ces types de végétation.**

Le débroussaillage doit être réalisé de façon continue sans tenir compte des limites de la propriété :

- 1- aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature **sur une profondeur de 50 mètres** (qui peut être portée par le Maire ou le Préfet, à 100 m, voire 200 m dans les secteurs à fort risque) et de part et d'autre des voies privées y donnant accès, **sur une largeur de 10 m** de part et d'autre de la voie.

- 2- sur l'ensemble des terrains situés en zone urbaine délimitée par le PLU.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Selon l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, *"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à*



l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes".

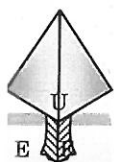
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ou la déclaration de travaux ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont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

Aucune adaptation mineure n'est possible pour les articles 1, 2 et 14 du règlement.

ARTICLE 4 - RAPPELS REGLEMENTAIRES

Outre le régime du permis de construire (articles L et R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme), sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures (articles L.441-1 et suivants, et R.441-1 et suivants).
- Les installations et travaux divers (articles R.442-1 à 13) tels que :
 - Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public.
 - Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
 - Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une profondeur supérieure à 2 mètres.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés, délimités dans les documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisations préalables, en application des articles L.311 et L.312 du code forestier, quel que soit le zonage du Plan Local d'Urbanisme et font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés (articles R.130-1 à 23 du Code de l'Urbanisme).
- Le stationnement isolé de caravanes et de mobil home de plus de trois mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping - caravanning (articles R.444-1 à 4 du CU).
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs (articles R.444-1 à 4 du CU).
- La démolition de tout ou partie de bâtiment dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique (articles L & R.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les piscines non couvertes.
- Les démolitions sont soumises à un permis de démolir.



ARTICLE 5 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Outre les dispositions des articles 11 du présent règlement de PLU, il est rappelé que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, il est rappelé que les permis de construire seront soumis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France, qui pourra appliquer des règles plus restrictives que celles édictées dans le corps du présent règlement de PLU.

ARTICLE 6 – HAUTEURS

Le terrain naturel est entendu comme le terrain existant au moment du dépôt de permis de construire, hors déblais/remblais qui auraient pu être réalisés dans les cinq dernières années.

Dans le cas d'une différence de niveaux sur le terrain, ou s'il y a eu modification des niveaux par l'homme, on se référera aux côtes NGF des voies publiques, et entre les deux points on appliquera la moyenne altimétrique.

ARTICLE 7 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

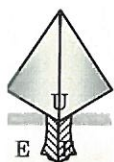
Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L. 123-1 et L. 123-2 du Code de l'Urbanisme.

1. Les zones urbaines dites « zones U »

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles sont divisées en quatre catégories :

- les zones urbaines repérées par l'indice UA qui correspondent au bâti dense des hameaux anciens,
- les zones urbaines repérées par l'indice UB qui correspondent aux zones constructibles au centre de l'espace bâti, au sein desquelles la densité est favorisée,



- les zones urbaines repérées par l'indice UD qui correspondent aux zones constructibles périphériques, au sein desquelles une densité moyenne à faible est requise pour des questions d'assainissement principalement,
- les zones urbaines repérées par l'indice Ut qui correspondent aux secteurs à vocation d'accueil touristique.

Certaines de ces zones sont indicées : l'indice « 1 » (UA1 par exemple), indique que la zone est à assainissement non collectif, l'indice « s », indique que la zone se situe dans un périmètre de protection d'un captage d'eau potable.

La codification de l'ensemble de ces zones U délimitées au plan fait l'objet du titre II du présent règlement.

2. Les zones à urbaniser dites « zones AU semi ouvertes »

Elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à leur périphérie immédiate ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chaque zone. Ces zones ne seront constructibles que lorsque le réseau d'assainissement collectif sera raccordé à une station d'épuration conforme à la réglementation, permettant une mise en conformité au titre de la Directive Eaux Résiduaires Urbaines.

Elles sont divisées en deux catégories :

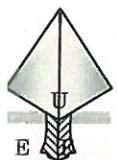
- secteur d'habitat groupé dominant repéré par l'indice AUa, où les constructions sont autorisées sous réserve du raccordement à une station d'épuration conforme à la réglementation, et lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'urbanisation projetée dans les zones AUa est principalement à vocation résidentielle avec un habitat de type intermédiaire dominant. Des activités de services et de commerce de proximité peuvent également être implantées ponctuellement dans ces zones AUa ;
- secteur d'habitat à vocation résidentielle repéré par l'indice AUb, urbanisable au coup par coup dès lors que le réseau d'assainissement collectif qui les dessert sera raccordé à une station d'épuration conforme à la réglementation.

3. Les zones à urbanisation future dites « zones AU fermées »

Elles correspondent également à des secteurs de la commune à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le futur. Il s'agit de secteurs qui sont insuffisamment équipés actuellement pour recevoir l'ensemble des constructions projetées et qui ne deviendront constructibles que lorsque les équipements publics à leur périphérie immédiate auront été réalisés ou améliorés et après modification ou révision du PLU.

On distingue :

- les zones AUZa, à vocation résidentielle, où les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble avec un modèle à dominante d'habitat de densité moyenne,



- les zones AUZb, à vocation résidentielle, urbanisable au coup par coup, où la densité recherchée est moyenne,
- la zone AUZi, qui correspond à un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation pour la création principale d'activités artisanales et commerciale. Les constructions seront autorisées dans le cadre de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.
- la zone AUZI qui correspond à un secteur à vocation d'équipements sportifs et de loisirs.

La codification de l'ensemble de ces zones AU délimitées au plan fait l'objet du titre III du présent règlement.

3. Les zones agricoles dites « zones A »

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Le secteur agricole est repéré par l'indice A.

On distingue : - un sous ensemble repéré par l'indice Ap qui correspond aux zones agricoles revêtant un intérêt paysager et agronomique particulier, qui les rends susceptibles de classement à terme en zone agricole protégée au titre de l'article L 112-2, R112-1-4 et suivants du Code Rural ;

La codification de l'ensemble de ces zones A délimitées au plan fait l'objet du titre IV du présent règlement.

4. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le secteur naturel est repéré par l'indice N dans lequel on distingue trois zones particulières:

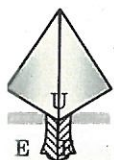
- la zone Ne qui correspond au périmètre de protection des captages d'eau potable,
- un secteur repéré par l'indice Nc dans lequel les carrières et extraction de matériaux sont permises,
- les zones Np qui correspondent à des ensembles importants pour des raisons de préservation des paysages et du patrimoine,

La codification de l'ensemble de ces zones N délimitées au plan fait l'objet du titre V du présent règlement.

Les secteurs susceptibles de glissement de terrain signalés dans l'étude du BRGM ont été intégralement inclus dans la zone N.

Le plan comporte aussi :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et aux programmes de logements en vue de favoriser la mixité sociale,
- les éléments du paysage protégés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme. Pour la commune, ces espaces correspondent :
- à des secteurs boisés en limite de zones urbanisées,



- à des secteurs agricoles en bordure de patrimoine bâti ancien à forte valeur patrimoniale, secteurs dont une partie est déjà repérée par l'indice Ap,
- à des zones de terrasses agricoles en bon état de conservation,
- à des espaces naturels qui préservent des cônes de vision privilégiées sur des éléments structurants du paysage local et en particulier les hameaux anciens ; ces secteurs sont repérés par l'indice Np.

ARTICLE 8 – BATIMENTS SINISTRES

En toute zone, par exception le cas échéant aux dispositions du règlement de la zone qui en interdirait la réédification, est autorisée la reconstruction des bâtiments sinistrés, dans la limite du volume originel et sans changement de destination.

ARTICLE 9 – DISPOSITIONS EN TERME DE STOCKAGE ET COLLECTE DES DECHETS

Cette mission relève de la communauté de communes du Pays d'Aubenas Vals qui, par délibération du 29 septembre 2010, a précisé ses modalités. Il conviendra de se reporter à ce document en annexe, pour connaître le détail des dispositions relatives au stockage et à la collecte des déchets.

Par ailleurs, conformément à l'article R 123.14 du code de l'urbanisme, une annexe sanitaire sur les systèmes d'élimination des déchets est portée en annexe du rapport de présentation.

ARTICLE 10 – DISPOSITIONS EN MATIERE d'ENERGIES RENOUVELABLES

Les dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés peuvent être mis en place sans restriction sur l'ensemble des constructions existantes ou créées à l'exception du périmètre de 500m de rayon autour de l'église classée monument historique où l'avis de l'architecte des bâtiments de France est requis.

➤ Eolien

Les projets visant à la mise en place d'éoliennes qui dépassent le cadre de la consommation domestique des occupants de l'immeuble édifié sur le même fonds que celui du projet sont subordonnés au respect des principes de la zone de développement de l'éolien instaurée sur le territoire.

➤ Solaire

Aucune limitation à l'installation de dispositifs pour la production d'énergie solaire.



ARTICLE 11 – DEFINITIONS

- **Annexes** : pour l'application des dispositions des titres II, III, IV et V du présent règlement, sont tenues pour des annexes, les constructions dont la destination est du domaine fonctionnel de la construction principale.
- **Clôtures et libre circulation des piétons admise par les usages locaux.**

Une clôture est un ensemble d'ouvrages par lequel est ou peut être clos un héritage. L'article 647 du code Civil dispose que : « tout propriétaire peut clore son héritage, sauf exception portée en article 682 », si bien que les clôtures ne sauraient être légalement interdites ou autorisées par un P.L.U. ou par un règlement de lotissement.

Mais sur l'ensemble du territoire communal, les clôtures sont soumises à autorisation.

L'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.

- **Places de stationnement à réaliser à l'appui des programmes projetés**

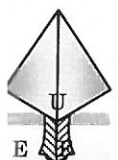
L'article L123-1-2 du Code de l'Urbanisme sera appliqué :

« Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »





TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

UA

Caractère de la zone :

La zone UA correspond aux zones urbaines denses des hameaux anciens, à vocation d'habitat, et plus accessoirement de services, d'artisanat et de commerces. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en continuité et mitoyenneté.

L'indice « 1 » indique que la zone est à assainissement non collectif.

En raison de la présence de monuments historiques classés (Cf. plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier de PLU), l'architecte des bâtiments de France devra être consulté pour les projets concernant certains secteurs de la zone UA.

Rappels:

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les démolitions sont subordonnées à l'obtention du permis de démolir dans les secteurs où ce permis a été institué par la commune (article L421.3 du code de l'urbanisme).

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

ARTICLE UA -1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les campings, caravanings, le stationnement de caravane, les parcs résidentiels de loisirs et les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ;
- Les constructions à usage industriel, agricole (sauf exception autorisée à l'article UA2), artisanal ou les entrepôts commerciaux, générant des nuisances olfactives, sonores, visuelles ou fonctionnelles inacceptables pour le voisinage et étant à ce titre incompatibles avec la vie de la zone ;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage artisanal qui ne répondraient pas aux conditions fixées à l'article UA-2 suivant ;



- Les installations classées soumises à autorisation en application de la loi du 19 juillet 1976, et d'une manière plus générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les dépôts de ferraille, matériaux solides ou liquides et les entreprises de cassage de voitures à l'air libre, ainsi que la transformation de matériaux de récupération.

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

- L'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage d'activité artisanale sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisance pour l'habitat,
- L'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage d'activité agricole existantes, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisance pour l'habitat,
- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Les accès et les voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, tout en étant adaptés à la configuration des lieux. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense



contre l'incendie, la protection civile, le brancardage. Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Si les conditions de sécurité publique et d'accès des secours ne sont pas réunies, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales.

Dans tous les cas, la largeur des accès et des voiries ne doit pas être inférieure à 3,5 m de chaussée.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

ARTICLE UA-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers...).

2. Assainissement

Eaux usées

Secteur UA : Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, au moyen d'un système de relevage si nécessaire.

Secteur UA1 : Les eaux usées de toutes occupations et utilisations du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique des sols et conforme aux prescriptions du Schéma Général d'Assainissement.

Eaux pluviales

Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. Si cette infiltration sur place n'est pas possible sans éviter des nuisances, ou si elle est de nature à altérer la stabilité des sols, les eaux pluviales sont rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, y compris les fossés et bordures de voies prévues à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire.

3. Electricité – Téléphone – Réseaux câblés.



Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être établis en souterrain ou posés discrètement sur façade en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UA - 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Secteur UA : Non réglementé.

Secteur UA1 : La taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme aux réglementations en vigueur et aux prescriptions du Schéma Général d'Assainissement.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- à l'alignement des voies et des espaces publics ;
- ou à l'alignement des constructions existantes limitrophes, dans un souci de cohérence urbaine.

La réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

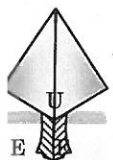
Les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter librement.

ARTICLE UA - 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction d'un bâtiment est admise sur une ou plusieurs limites séparatives. Si le projet de construction s'accroche à un bâtiment existant implanté en limite séparative ; il faut alors que ce dernier ne dispose pas d'ouverture vers la limite séparative, et la construction est permise à concurrence de la largeur et de la hauteur du bâtiment existant.

En dehors des implantations en limite séparative, toute construction ou partie de construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi hauteur, avec un minimum de 3 m.

Cependant :



- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA – 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article UA - 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la hauteur au faîtage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur en tous points des constructions, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, est limitée à 8 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de s'aligner sur la hauteur des constructions voisines.

ARTICLE UA – 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Volume et alignement des nouvelles constructions

Les constructions nouvelles devront être composées de volume simples, cohérents avec l'architecture traditionnelle locale. Elles devront respecter l'alignement avec les bâtiments environnants.

Murs et parements



Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

L'emploi sans parement des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les imitations de matériaux, l'usage de rondins ou madriers bois, les bardages à caractère industriel, les parements réfléchissants sont interdits.

Les immeubles en pierre de tailles, à l'exclusion de tout autre maçonnerie, seront traités à joint plat. Tout autre immeuble sera enduit et si possible avec badigeon à la chaux grasse avec décors (encadrement de baie, de façades, etc...).

Les finitions en enduits dits « écrasés » sont proscrits. La finition dite « grattée » doit être privilégiée.

Les enduits des façades doivent être d'une teinte semblable à celle des immeubles existants anciens. Le gris ciment et le blanc sont interdits. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Les finitions d'aspect brut de projection, écrasé ou plastifié sont interdites. Pour les couleurs tolérées, on se référera au cahier des charges de recommandation et au référentiel communal, disponible en mairie.

Ouvertures

Les ouvertures des étages, ainsi que la perception des étages, respecteront les proportions et implantations traditionnelles du bâti existant. Les ouvertures anciennes seront obligatoirement conservées ou rétablies dans le cas de réhabilitation de l'immeuble.

Dans le cas où le rez-de-chaussée est réservé aux commerces ou services et que de larges ouvertures s'imposent, la structure porteuse du bâtiment devra être traitée en préservant l'unité architecturale du bâtiment. Les largeurs de vitrine et leur traitement respecteront l'ordonnancement de la façade, à savoir la trame verticale exprimée par les travées.

Toitures

Les toitures seront recouvertes de tuiles canal creuses de grand module (éventuellement mécanique), dans la tonalité des toitures voisines traditionnelles.

Les pentes de toit devront être comprises entre 30% et 40%. Les toitures devront être réalisées soit à deux pentes, soit à une pente. Les toitures terrasses et l'aménagement et l'extension de bâtiments existants présentant des pentes de toit différentes sont toutefois autorisées.

Les génoises ne doivent pas être peintes, mais elles pourront recevoir un badigeon. Dans le cas de la restauration, de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant, les génoises devront être réalisées à l'ancienne, sans boucher le creux de la tuile, avec deux rangs de tuiles au minimum.

Ouvertures en toiture



Dans les périmètres de protection des monuments historiques, les terrasses ne peuvent être réalisées par une simple percée de toiture. La réalisation d'ouverture en toiture peut toutefois y être autorisée sous réserves.

En dehors des secteurs de protection des monuments historiques, la réalisation d'ouverture en toiture est autorisée sous réserve que la pente des toitures reste uniforme, que les génoises soient conservées, si elles existent, et qu'il n'y ait pas de modification de façades dues à ces ouvertures.

Les fenêtres de toit sont autorisées, si elles ne génèrent qu'une faible surépaisseur par rapport au niveau du matériau de couverture.

Menuiseries

Le dessin et la matière des menuiseries seront adaptés à l'architecture de l'immeuble. Les matériaux de type PVC de teinte blanche, ainsi que les volets roulants sont interdits, sauf dans l'architecture contemporaine.

Les menuiseries anciennes (XVIIe et XVIIIe siècles) seront restaurées et maintenues en place.

Clôtures

Les murs séparatifs et les murs de clôture doivent être conçus sur le modèle traditionnel de la ville ancienne. Les clôtures donnant sur les voies publiques seront constituées de murs pleins (aspect murs de pierres locales sèches ou jointées à fleur, ou enduit d'aspect taloché, dans la coloration des pierres locales). Les clôtures en pierre existantes à l'alignement des voies publiques devront être conservées. Les démolitions partielles ne seront tolérées que pour répondre aux besoins techniques d'entrées et sorties des parcelles et aux besoins de circulation publique.

Les terrains, pourront être clos :

- soit par un grillage d'une hauteur inférieure ou égale à 2m,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,50 m et l'ensemble mur + grillage ne pourra excéder 2 m. Le mur devra être enduit ou en pierres apparentes. A l'alignement des voies et emprises publiques, la hauteur maximale du mur bahut sera portée à 1 m. L'enduit appliqué devra être en harmonie avec le bâtiment principal. Pour les couleurs tolérées, on se référera au cahier des charges de recommandation et au référentiel communal, disponible en mairie.

Les clôtures ne devront pas gêner le libre écoulement des eaux.

ARTICLE UA - 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages. La superficie à prendre en compte pour le stationnement



d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Il est exigé :

- Pour les habitations : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface plancher hors-œuvre nette, avec un minimum de 1,5 places par logement ;
- Pour les commerces de détail, les lieux de restauration et les débits de boisson : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble, avec un minimum de 1,5 place par commerces.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places ;
- à participer à une opération publique de création de stationnement conformément aux articles L421-3 (alinéas 3, 4, 5) et R 332.17 à 24 du Code de l'Urbanisme.

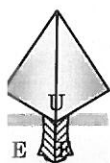
ARTICLE UA-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

UB

Caractère de la zone :

La zone UB est une zone urbaine, à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités ne présentant pas de nuisances pour l'habitat. Elle, correspond aux extensions en continuité des hameaux anciens, qui se sont déployées le long d'un axe routier sommital reliant le hameau du Clap à celui de Le Suel et se prolongeant vers la commune de Saint Privat par La Chastagnette. Ces secteurs sont desservis par les équipements et réseaux publics.

Cet espace regroupe principalement des constructions individuelles ou collectives à usage d'habitat, édifiées en ordre continu ou discontinu. Il accueille également des services et équipements de proximité.

Rappels:

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

ARTICLE UB-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les campings, caravanings, le stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ;
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;



- Les constructions à usage industriel, agricole ou artisanal générant des nuisances olfactives, sonores, visuelles ou fonctionnelles inacceptables pour le voisinage et étant à ce titre incompatibles avec la vie de la zone ;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage artisanal qui ne répondraient pas aux conditions fixées à l'article UB-2 suivant ;
- Les installations classées soumises à autorisation en application de la loi du 19 juillet 1976, et d'une manière plus générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique.
- Les dépôts de ferraille, matériaux solides ou liquides et les entreprises de cassage de voitures à l'air libre, ainsi que la transformation de matériaux de récupération.

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

- L'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage d'activité artisanale sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisance pour l'habitat,
- L'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage d'activité agricole existantes, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisance pour l'habitat,
- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.



Les accès et les voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, tout en étant adaptés à la configuration des lieux. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage. Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Si les conditions de sécurité publique et d'accès des secours ne sont pas réunies, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales.

Dans tous les cas, la largeur des accès et des voiries ne doit pas être inférieure à 3,5 m de chaussée.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

ARTICLE UB-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers...).

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, au moyen d'un système de relevage si nécessaire.

Eaux pluviales

Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. Si cette infiltration sur place n'est pas possible sans éviter des nuisances, ou si elle est de nature à altérer la stabilité des sols, les eaux pluviales sont rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, y compris les fossés et bordures de voies prévues à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire.

3. Electricité – Téléphone – Réseaux câblés.



Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être établis en souterrain ou posés discrètement sur façade en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UB-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en recul de 5 m vis à vis de l'alignement des voies publiques (hormis chemins piétonniers) et à l'alignement les unes des autres, dans un souci de cohérence urbaine ;

Des implantations autres peuvent être admises :

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant. ;
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter librement.

ARTICLE UB-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles ci-après doivent être appréciées pour chaque terrain d'assiette d'une construction à usage d'habitation, y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

La construction d'un bâtiment est admise sur une ou plusieurs limites séparatives. Si le projet de construction s'accroche à un bâtiment existant implanté en limite séparative ; il faut alors que ce dernier ne dispose pas d'ouverture vers la limite séparative, et la construction est permise à concurrence de la largeur et de la hauteur du bâtiment existant.

A défaut de construction en limite séparative, les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au sol naturel, avec un minimum de 3 m.

Cependant :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.



- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Le retrait minimal sera de 3 m pour les bassins des piscines non couvertes.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est définie comme la projection orthogonale des constructions sur leur terrain d'assiette, dépassements de toitures exclus.

L'emprise au sol totale des bâtiments ne doit pas dépasser 50% de la superficie du terrain support des constructions. Pour les installations techniques et les équipements collectifs ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UB-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

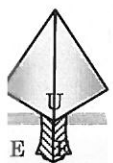
La hauteur des constructions est la hauteur au faîtage du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur en tous points des constructions, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, est limitée à 8 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

La hauteur des constructions annexes (garages, abris de jardin...) implantés en limite séparative ne doit pas dépasser 3m au droit de la limite séparative.

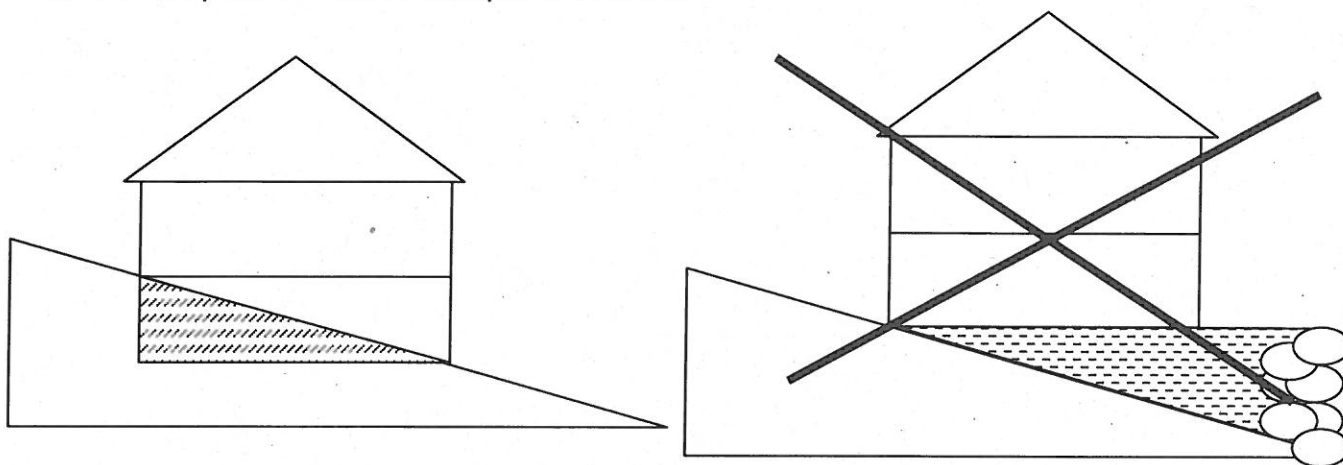
ARTICLE UB-11 ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



Le rez-de-chaussée des immeubles ne doivent pas présenter de façade aveugle sur rue. Ils doivent se situer au même niveau que la voirie lorsqu'ils abritent des activités commerciales, des bureaux ou des services.

Les constructions doivent être intégrées à la pente conformément au principe schématisé ci-après et s'intégrer dans le réseau de terrasses en pierres sèches qui devra être préservé au mieux quand il existe.



Volume et orientation des nouvelles constructions

Les constructions nouvelles devront être composées de volume simples, cohérents avec l'architecture traditionnelle locale. L'implantation des constructions devra être réfléchie de façon à limiter la consommation d'énergie en privilégiant les ouvertures en façades Sud et Ouest.

Murs et parements

L'emploi sans parement des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les imitations de matériaux, les bardages à caractère industriel, les parements réfléchissants sont interdits.

Si les murs ne sont pas en pierre apparente, Les façades doivent être revêtues d'un enduit de finition frottée fin. Les finitions en enduits dits « écrasés » sont proscrits. La finition dite « grattée » doit être privilégiée.

Les enduits des façades doivent être d'une teinte semblable à celle des immeubles existants. Le gris ciment et le blanc sont interdits. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouverture ou autres). Les finitions d'aspect brut de projection, écrasé ou plastifié sont interdites. Pour les couleurs tolérées, on se référera au cahier des charges de recommandation et au référentiel communal, disponible en mairie.

Les bardages bois sont autorisés.

Toitures



A l'exception des toitures terrasses, les pentes de toit devront être comprises entre 25% et 40%.

Les génoises ne doivent pas être peintes, mais elles pourront recevoir un badigeon. Dans le cas de la restauration, de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant, les génoises devront être réalisées à l'ancienne, sans boucher le creux de la tuile, avec deux rangs de tuiles au minimum.

Ouvertures en toiture

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, les terrasses ne peuvent être réalisées par une simple percée de toiture. La réalisation d'ouverture en toiture peut toutefois y être autorisée sous réserves.

En dehors des secteurs de protection des monuments historiques, la réalisation d'ouverture en toiture est autorisée sous réserve qu'il n'y ait pas de modification de façades dues à ces ouvertures.

Clôtures

En limite des voies ou emprises publiques, la hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

Le long des voies ou emprises publiques ou des voies de desserte en tenant lieu, les terrains, pourront être clos :

- soit par un grillage d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80m, depuis le sol d'assiette,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,50 m et l'ensemble mur + grillage ne pourra excéder 1,8 m. Le mur devra être enduit ou en pierres apparentes. L'enduit devra être en harmonie avec le bâtiment principal. Pour les couleurs tolérées, on se référera au cahier des charges de recommandation et au référentiel communal, disponible en mairie.

En limite séparative, sont autorisées en plus des types de clôtures définis ci-dessus, les murs maçonnés d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80m qui devront être enduits dans une teinte en harmonie avec celle du bâtiment principal ou construits en pierre de taille.

En outre, pour des motifs de préservation des paysages et de sécurité publique, les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage ne devront pas gêner la visibilité. Elles devront donc être constituées d'un dispositif à claire voie comportant éventuellement un mur bahut enduit ou en pierres apparentes dont la hauteur ne devra pas excéder 0,50 mètres.

Les clôtures ne devront pas gêner le libre écoulement des eaux.

Annexes



Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes maçonnées devront être revêtues du même enduit que celui du bâtiment principal.

ARTICLE UB-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

Il est exigé :

- Pour les habitations : 2 places de stationnement par logement ;
- Pour autres occupations du sol générant de la S.H.O.N. : 1 place par tranche entamée de 50m² de S.H.O.N.

ARTICLE UB-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En doublement des clôtures, les haies vives sont autorisées. Elles devront de préférence être constituées d'essences locales mélangées à feuilles caduques. En bordure de voies et emprises publiques, les haies vives à feuilles persistantes sont interdites. Les haies devront être plantées en retrait de 1,50 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et être taillées régulièrement de façon à ne pas dépasser 2 mètres de hauteur et 80 centimètres d'épaisseur par rapport à l'axe du tronc.

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront avoir au minimum 10 % de la surface totale traitée en espaces communs aménagés et plantés d'espèces présentes dans les zones naturelles les plus proches. Ces espaces communs devront posséder, d'un seul tenant, une superficie suffisante pour constituer des aires de jeux ou des jardins. Ils devront être faciles d'accès : les portions de terrain résultant de reliquats d'aménagement (talus, petits terrains enclavés, bandes de terrain entre voirie et lots...) ne seront pas comptabilisés dans les 10% obligatoires.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol est limité à 0,40 pour les constructions individuelles et à 0,50 pour les constructions groupées et pour les constructions autres qu'à usage d'habitat autorisées sur la zone.

Le COS n'est pas réglementé pour les équipements publics ou d'intérêts publics, tels que constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires, sociaux, hospitaliers, sportifs, socioculturels, ni pour les équipements d'infrastructure.



UD

CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

Caractère de la zone :

La Zone UD est une zone urbaine peu dense, où les constructions sont édifiées en ordre discontinu, correspondant principalement aux extensions résidentielles récentes. Ce secteur à dominante d'habitat peut accueillir divers services, activités et équipements publics.

Il correspond aux secteurs périphériques au cœur urbanisé de la commune qui ne dispose pas de l'assainissement collectif.

Cet espace regroupe principalement des constructions individuelles à usage d'habitat, édifiées en ordre continu ou discontinu.

On distingue un sous secteur repéré par l'indice UDt dans lequel la vocation d'accueil touristique est dominante.

Rappels:

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UD- 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les campings, caravanings, les parcs résidentiels de loisirs et les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ;
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- Les constructions à usage industriel, agricole ou artisanal générant des nuisances olfactives, sonores, visuelles ou fonctionnelles inacceptables pour le voisinage et étant à ce titre incompatibles avec la vie de la zone ;



- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage artisanal qui ne répondraient pas aux conditions fixées à l'article UD-2 suivant ;
- Les installations classées soumises à autorisation en application de la loi du 19 juillet 1976, et d'une manière plus générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique.
- Les dépôts de ferraille, matériaux solides ou liquides et les entreprises de cassage de voitures à l'air libre, ainsi que la transformation de matériaux de récupération.
- Dans le secteur UDt, toute construction qui ne répondrait pas à une vocation directe d'accueil touristique tel que décrit à l'article UD-2 suivant.

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

- Dans le secteur UDt les seules constructions permises sont les gîtes d'hébergement touristique, les chambres et tables d'hôtes, les bâtiments et équipements d'accueil et de loisir nécessaires à un projet d'hébergement conséquent et le logement nécessaire à un gardiennage de ces installations.

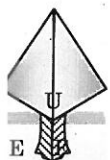
Hors le secteur UDt :

- L'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage d'activité artisanale sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisance pour l'habitat,
- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD-3 ACCES ET VOIRIE

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



division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Les accès et les voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, tout en étant adaptés à la configuration des lieux. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage. Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Si les conditions de sécurité publique et d'accès des secours ne sont pas réunies, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales.

Dans tous les cas, la largeur des accès et des voiries ne doit pas être inférieure à 3,5 m de chaussée.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

ARTICLE UD-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers...).

2. Assainissement

Eaux usées

Les eaux usées de toutes occupations et utilisations du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique des sols et conforme aux prescriptions du Schéma Général d'Assainissement.

Eaux pluviales

Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. Si cette infiltration sur place n'est pas possible sans éviter des nuisances, ou si elle est de nature à altérer la stabilité des sols, les eaux pluviales sont rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, y compris les fossés et bordures de voies prévues à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire.



3. Electricité – Téléphone – Réseaux câblés.

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être établis en souterrain ou posés discrètement sur façade en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UD-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme aux réglementations en vigueur et aux prescriptions du Schéma Général d'Assainissement.

ARTICLE UD-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En agglomération, les constructions doivent être implantées en recul de 5 m vis à vis de l'alignement des voies publiques (hormis chemins piétonniers) et à l'alignement les unes des autres, dans un souci de cohérence urbaine.

Hors agglomération, les constructions devront être implantées à 6 m au moins de l'axe des voies communales et à 15 m au moins de l'axe des voies départementales.

Des implantations autres peuvent être admises :

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant. ;
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter librement.

ARTICLE UD-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles ci-après doivent être appréciées pour chaque terrain d'assiette d'une construction à usage d'habitation, y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

La construction d'un bâtiment est admise sur une ou plusieurs limites séparatives. Si le projet de construction s'accolle à un bâtiment existant implanté en limite séparative ; il faut alors que ce dernier ne dispose pas d'ouverture vers la limite séparative, et la construction est permise à concurrence de la largeur et de la hauteur du bâtiment existant.

A défaut de construction en limite séparative, les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance de tout point de la



construction au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au sol naturel, avec un minimum de 3 m.

Cependant :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Le retrait minimal sera de 3 m pour les bassins des piscines non couvertes.

ARTICLE UD-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UD-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est définie comme la projection orthogonale des constructions sur leur terrain d'assiette, dépassements de toitures exclus.

L'emprise au sol totale des bâtiments ne doit pas dépasser 30% de la superficie du terrain support des constructions. Pour les installations techniques et les équipements collectifs ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UD-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la hauteur au faîtage du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur en tous points des constructions, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, est limitée à 8 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

La hauteur des constructions annexes (garages, abris de jardin...) implantés en limite séparative ne doit pas dépasser 3m au faîtage au droit de la limite séparative.

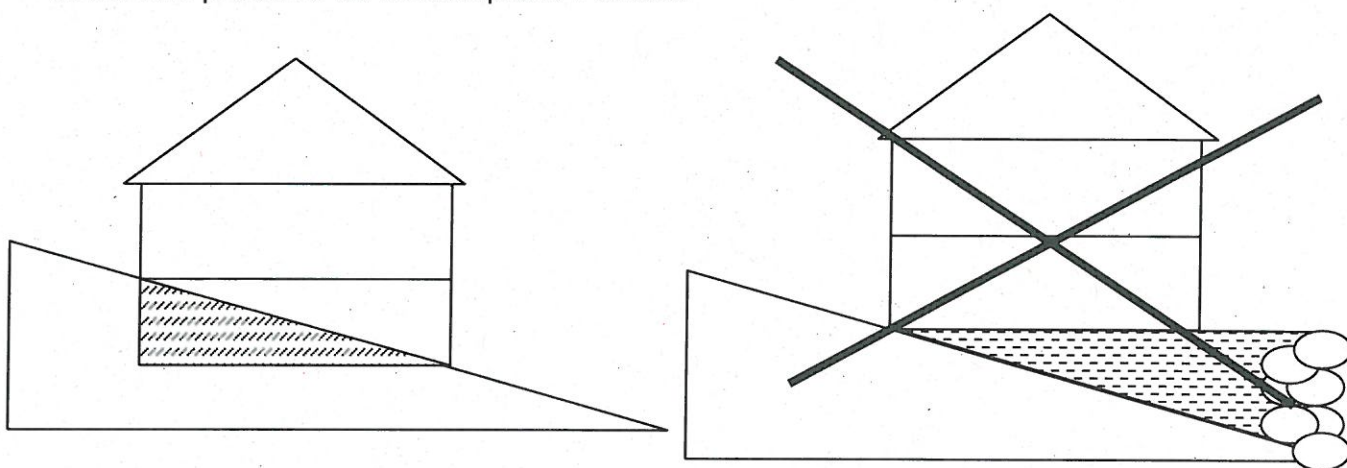


ARTICLE UD-11 ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le rez-de-chaussée des immeubles ne doivent pas présenter de façade aveugle sur rue.

Les constructions doivent être intégrées à la pente conformément au principe schématisé ci-après et s'intégrer dans le réseau de terrasses en pierres sèches qui devra être préservé au mieux quand il existe.



Volume et orientation des nouvelles constructions

L'implantation des constructions devra être réfléchie de façon à limiter la consommation d'énergie en privilégiant les ouvertures en façades Sud et Ouest.

Murs et parements

L'emploi sans parement des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les imitations de matériaux, les bardages à caractère industriel, les parements réfléchissants sont interdits.

Si les murs ne sont pas en pierre apparente, Les façades doivent être revêtues d'un enduit de finition frottée fin. Les finitions en enduits dits « écrasés » sont proscrits. La finition dite « grattée » doit être privilégiée.

Les enduits des façades doivent être d'une teinte semblable à celle des immeubles existants. Le gris ciment et le blanc sont interdits. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouverture ou autres). Les finitions d'aspect brut de projection, écrasé ou plastifié sont interdites.



Pour les couleurs tolérées, on se référera au cahier des charges de recommandation et au référentiel communal, disponible en mairie.

Les bardages bois sont autorisés.

Toitures

A l'exception des toitures terrasses, les pentes de toit devront être comprises entre 25% et 40%.

Les génoises ne doivent pas être peintes, mais elles pourront recevoir un badigeon. Dans le cas de la restauration, de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant, les génoises devront être réalisées à l'ancienne, sans boucher le creux de la tuile, avec deux rangs de tuiles au minimum.

Ouvertures en toiture

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, les terrasses ne peuvent être réalisées par une simple percée de toiture. La réalisation d'ouverture en toiture peut toutefois y être autorisée sous réserves.

En dehors des secteurs de protection des monuments historiques, la réalisation d'ouverture en toiture est autorisée sous réserve qu'il n'y ait pas de modification de façades dues à ces ouvertures.

Clôtures

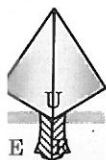
En limite des voies ou emprises publiques, la hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

Le long des voies ou emprises publiques ou des voies de desserte en tenant lieu, les terrains, pourront être clos :

- soit par un grillage d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80m, depuis le sol d'assiette,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,50 m et l'ensemble mur + grillage ne pourra excéder 1,8 m. Le mur devra être enduit ou en pierres apparentes. L'enduit devra être en harmonie avec le bâtiment principal. Pour les couleurs tolérées, on se référera au cahier des charges de recommandation et au référentiel communal, disponible en mairie.

En limite séparative, sont autorisées en plus des types de clôtures définis ci-dessus, les murs maçonnés d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80m qui devront être enduits dans une teinte en harmonie avec celle du bâtiment principal ou construits en pierre de taille.

En outre, pour des motifs de préservation des paysages et de sécurité publique, les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage ne devront



pas gêner la visibilité. Elles devront donc être constituées d'un dispositif à claire voie comportant éventuellement un mur bahut enduit ou en pierres apparentes dont la hauteur ne devra pas excéder 0,50 mètres.

Les clôtures ne devront pas gêner le libre écoulement des eaux.

Annexes

Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes maçonnées devront être revêtues du même enduit que celui du bâtiment principal.

ARTICLE UD-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

Il est exigé, hormis dans le secteur UDt :

- Pour les habitations : 2 places de stationnement par logement ;
- Pour autres occupations du sol générant de la S.H.O.N. : 1 place par tranche entamée de 50m² de S.H.O.N.

Il est exigé, dans le secteur UDt : une place de stationnement par gîte.

ARTICLE UD-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

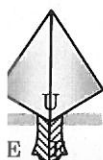
En doublement des clôtures, les haies vives sont autorisées. Elles devront de préférence être constituées d'essences locales mélangées à feuilles caduques.

En bordure de voies et emprises publiques, les haies vives à feuilles persistantes sont interdites. Les haies devront être plantées en retrait de 1,50 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et être taillées régulièrement de façon à ne pas dépasser 2 mètres de hauteur et 80 centimètres d'épaisseur par rapport à l'axe du tronc.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

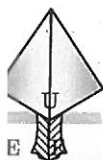
ARTICLE UD-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,20.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



AU

CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

Caractère de la zone :

Ces zones ont une vocation principale d'habitat résidentiel. Les réseaux existent à proximité immédiate et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones AU pourront être ouvertes à l'urbanisation sous forme d'opération individuelle ou d'ensemble, au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux à l'intérieur de la zone et dès lors que le réseau d'assainissement qui reçoit les eaux usées des constructions à y implanter sera raccordé à une station d'épuration conforme à la réglementation.

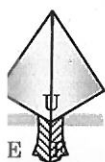
On distingue :

- la zone AUa qui est une zone à urbaniser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, à dominante d'habitat avec une vocation associée d'accueil de services et commerces. Elle est située au lieu-dit « Le Gras », au sud du centre bourg. Elle a pour objet d'assurer un développement organisé, associé à des prescriptions particulières liées à la desserte et à la mixité notamment. Les constructions y sont autorisées sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, sous réserve du respect des orientations d'aménagement dans un principe de compatibilité (elles ne doivent pas être contraires aux principes fondamentaux de ces orientations et contribuer, même partiellement, à leur réalisation).

Dans un objectif de mixité sociale, la zone AUa sera soumise à l'article L123-2-d du code de l'urbanisme et 20% au moins des logements produits devront être des logements locatifs aidés par l'Etat ;

- les zones AUb correspondent à des enclaves ou des extensions de la zone UB de faibles superficies, urbanisable au coup par coup dès lors que le réseau d'assainissement collectif qui les dessert sera raccordé à une station d'épuration conforme à la réglementation.

Les zones AU pourront être ouverte à l'urbanisation soit par la mise en place d'un système de traitement des eaux de type micro station conforme aux dispositions de l'arrêté ministériel du 22 juin 2007 relatif à la collecte, le transport et le traitement des eaux usées, soit après levée de l'interdiction préfectorale en raison de la mise en conformité des stations d'épuration recevant les eaux usées collectées sur les terrains concernés.



SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites jusqu'au raccordement du réseau d'assainissement collectif desservant les parcelles à une station de traitement des eaux usées conforme à la réglementation :

- toutes constructions ou installations nouvelles ;
- les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU qui ne répondent pas aux conditions fixées à l'article AU-2 suivant.

Sont interdites même après raccordement du réseau d'assainissement collectif desservant les parcelles à une station de traitement des eaux usées conforme à la réglementation :

- Les campings, caravanings, les parcs résidentiels de loisirs et les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ;
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- Les constructions à usage industriel, agricole ou artisanal ;
- Les installations classées soumises à autorisation en application de la loi du 19 juillet 1976, et d'une manière plus générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique.
- Les dépôts de ferraille, matériaux solides ou liquides et les entreprises de cassage de voitures à l'air libre, ainsi que la transformation de matériaux de récupération.

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

Sont autorisés :

- Pour les constructions à usage d'habitation existantes avant la date d'approbation du PLU, les aménagements et les extensions, les annexes, y compris les piscines, les constructions à usage d'équipements collectifs compatibles avec l'habitat, sous réserve de ne pas compromettre, le cas échéant, les orientations d'aménagement.
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.



Sont autorisées sous réserve d'évacuation des eaux usées vers une station de traitement conforme à la réglementation:

- les constructions à usage d'habitation, leurs annexes, les piscines et leurs annexes ;
- les constructions à usage de bureaux, de service, de commerce et d'activités artisanales dès lors qu'elles ne présentent pas de nuisances pour l'habitat.

, avec comme **condition supplémentaire dans la zone AUa**, l'obligation que les constructions soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec les orientations d'aménagement et comportant au moins 20% de logements locatifs aidés par l'Etat (article L123-2-d du code de l'urbanisme).

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU-3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Les accès et les voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, tout en étant adaptés à la configuration des lieux. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage. Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Si les conditions de sécurité publique et d'accès des secours ne sont pas réunies, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales.

Dans tous les cas, la largeur des accès et des voiries ne doit pas être inférieure à 3,5 m de chaussée.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

ARTICLE AU-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4. Alimentation en eau potable



Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers...).

5. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit soit :

- être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, au moyen d'un système de relevage si nécessaire.
- être raccordé à un système de traitement des eaux de type micro station conforme aux dispositions de l'arrêté ministériel du 22 juin 2007 relatif à la collecte, le transport et le traitement des eaux usées.

Eaux pluviales

Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. Si cette infiltration sur place n'est pas possible sans éviter des nuisances, ou si elle est de nature à altérer la stabilité des sols, les eaux pluviales sont rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, y compris les fossés et bordures de voies prévues à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire.

6. Electricité – Téléphone – Réseaux câblés.

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être établis en souterrain ou posés discrètement sur façade en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE AU-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

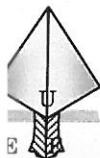
Non réglementé.

ARTICLE AU-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en recul de 5 m vis à vis de l'alignement des voies publiques (hormis chemins piétonniers) et à l'alignement les unes des autres, dans un souci de cohérence urbaine ; le long des cours d'eau et des canaux, les constructions doivent être implantées à 6 m minimum des berges.

Des implantations autres peuvent être admises :

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant. ;



- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter librement,
- dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les reculs seront appréciés au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE AU-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles ci-après doivent être appréciées pour chaque terrain d'assiette d'une construction à usage d'habitation, y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

La construction d'un bâtiment est admise sur une ou plusieurs limites séparatives. Si le projet de construction s'accolé à un bâtiment existant implanté en limite séparative ; il faut alors que ce dernier ne dispose pas d'ouverture vers la limite séparative, et la construction est permise à concurrence de la largeur et de la hauteur du bâtiment existant.

A défaut d'implantation en limite séparative, toute construction ou partie de construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au sol naturel, avec un minimum de 3 m.

Cependant les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.

Le retrait minimal sera de 3 m pour les bassins des piscines non couvertes.

ARTICLE AU-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AU-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est définie comme la projection orthogonale des constructions sur leur terrain d'assiette, dépassements de toitures exclus.



L'emprise au sol totale des bâtiments ne doit pas dépasser 50% de la superficie du terrain support des constructions. Pour les installations techniques et les équipements collectifs ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de règle particulière.

Article AU-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la hauteur au faîtage du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur en tous points des constructions, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, est limitée à 8 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

La hauteur des constructions annexes (garages, abris de jardin...) implantés en limite séparative ne doit pas dépasser 3m au droit de la limite séparative.

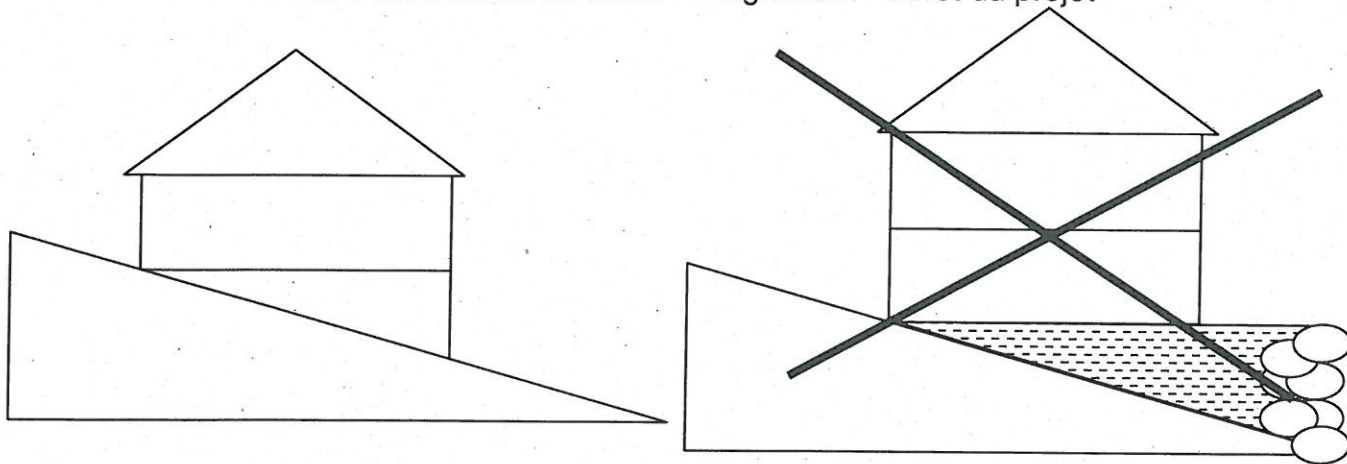
ARTICLE AU-11 ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le rez-de-chaussée des immeubles ne doivent pas présenter de façade aveugle sur rue. Ils doivent se situer au même niveau que la voirie lorsqu'ils abritent des activités commerciales, des bureaux ou des services.

Les constructions doivent être intégrées à la pente conformément au principe schématisé ci-après et s'intégrer dans le réseau de terrasses en pierres sèches qui devra être préservé au mieux quand il existe.





Volume et orientation des nouvelles constructions

L'implantation des constructions devra être réfléchie de façon à limiter la consommation d'énergie en privilégiant les ouvertures en façades Sud et Ouest.

Murs et parements

L'emploi sans parement des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les imitations de matériaux, les bardages à caractère industriel, les parements réfléchissants sont interdits.

Si les murs ne sont pas en pierre apparente, Les façades doivent être revêtues d'un enduit de finition frottée fin. Les finitions en enduits dits « écrasés » sont proscrits. La finition dite « grattée » doit être privilégiée.

Les enduits des façades doivent être d'une teinte semblable à celle des immeubles existants. Le gris ciment et le blanc sont interdits. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouverture ou autres). Les finitions d'aspect brut de projection, écrasé ou plastifié sont interdites.

Pour les couleurs tolérées, on se référera au cahier des charges de recommandation et au référentiel communal, disponible en mairie.

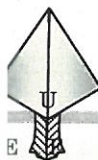
Les bardages bois sont autorisés.

Toitures

A l'exception des toitures terrasses, les pentes de toit devront être comprises entre 25% et 40%.

Ouvertures en toiture

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, les terrasses ne peuvent être réalisées par une simple percée de toiture. La réalisation d'ouverture en toiture peut toutefois y être autorisée sous réserves.



En dehors des secteurs de protection des monuments historiques, la réalisation d'ouverture en toiture est autorisée sous réserve qu'il n'y ait pas de modification de façades dues à ces ouvertures.

Clôtures

En limite des voies ou emprises publiques, la hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

Le long des voies ou emprises publiques ou des voies de desserte en tenant lieu, les terrains, pourront être clos :

- soit par un grillage d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80m, depuis le sol d'assiette,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,50 m et l'ensemble mur + grillage ne pourra excéder 1,8 m. Le mur devra être enduit ou en pierres apparentes. L'enduit devra être en harmonie avec le bâtiment principal. Pour les couleurs tolérées, on se référera au cahier des charges de recommandation et au référentiel communal, disponible en mairie.

En limite séparative, sont autorisées en plus des types de clôtures définis ci-dessus, les murs maçonnés d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80m qui devront être enduits dans une teinte en harmonie avec celle du bâtiment principal ou construits en pierre de taille.

En outre, pour des motifs de préservation des paysages et de sécurité publique, les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage ne devront pas gêner la visibilité. Elles devront donc être constituées d'un dispositif à claire voie comportant éventuellement un mur bahut enduit ou en pierres apparentes dont la hauteur ne devra pas excéder 0,50 mètres.

Les clôtures ne devront pas gêner le libre écoulement des eaux.

Annexes

Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes maçonnées devront être revêtues du même enduit que celui du bâtiment principal.

ARTICLE AU-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

Il est exigé :

- Pour les habitations : 2 places de stationnement par logement ;



- Pour autres occupations du sol générant de la S.H.O.N. : 1 place par tranche entamée de 50m² de S.H.O.N.

ARTICLE AU-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En doublement des clôtures, les haies vives sont autorisées. Elles devront de préférence être constituées d'essences locales mélangées à feuilles caduques.

En bordure de voies et emprises publiques, les haies vives à feuilles persistantes sont interdites. Les haies devront être plantées en retrait de 1,50 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et être taillées régulièrement de façon à ne pas dépasser 2 mètres de hauteur et 80 centimètres d'épaisseur par rapport à l'axe du tronc.

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront avoir au minimum 10 % de la surface totale traitée en espaces communs aménagés et plantés d'espèces présentes dans les zones naturelles les plus proches. Ces espaces communs devront posséder, d'un seul tenant, une superficie suffisante pour constituer des aires de jeux ou des jardins. Ils devront être faciles d'accès : les portions de terrain résultant de reliquats d'aménagement (talus, petits terrains enclavés, bandes de terrain entre voirie et lots...) ne seront pas comptabilisés dans les 10% obligatoires.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION du SOL

ARTICLE AU-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Zone AUa :

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,50.

Zones AUb :

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,40.

Le COS n'est pas réglementé pour les équipements publics ou d'intérêts publics, tels que constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires, sociaux, hospitaliers, sportifs, socioculturels, ni pour les équipements d'infrastructure.



AUZ

CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

Caractère de la zone :

Ces zones ont une vocation d'urbanisation future. Les réseaux n'existent pas à proximité immédiate ou sont insuffisamment dimensionnés pour permettre une urbanisation immédiate. Les conditions d'urbanisation seront définies par une étude spécifique qui conduira à une modification ou une révision simplifiée du P.L.U.

On distingue :

- les zones AUZa qui sont des zones à urbaniser sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, à dominante d'habitat avec une vocation associée d'accueil de services et commerces. Elles sont situées à proximité du centre bourg. Elles ont pour objet d'assurer un développement organisé, associé à des prescriptions particulières liées à la desserte et à la mixité notamment. Les constructions y sont autorisées sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, sous réserve du respect des orientations d'aménagement dans un principe de compatibilité (elles ne doivent pas être contraires aux principes fondamentaux de ces orientations et contribuer, même partiellement, à leur réalisation) ;
- les zones AUZb correspondent à des secteurs de faible superficie constructible urbanisables au coup par coup qui pourront être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations individuelles ou d'ensemble avec une vocation dominante d'habitat ;
- la zone AUZi qui est une zone peu ou pas équipée à vocation d'urbanisation future en vue de l'accueil d'activités économiques, principalement artisanales, sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble ;
- la zone AUZL qui est une zone peu ou pas équipée à vocation d'urbanisation future en vue de l'accueil d'équipements publics pour le loisir ou la pratique sportive de type salle multi activité, sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Les zones AUZ situées au lieu dit Les Jallades et Salavert ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que lorsque le réseau public d'assainissement collectif y aura été prolongé et que la voie communale traversant la zone aura été élargie (prévu par l'emplacement réservé n°19).

Les zones AUZ situées au lieu dit Le Clap ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que lorsque le réseau public d'assainissement collectif y aura été prolongé et que la voie communale traversant la zone aura été élargie (prévu par l'emplacement réservé n°4).



Le zones AUZi et AUZL situées au lieu dit « Jumel » ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que lorsque le réseau public d'assainissement collectif y aura été prolongé ou qu'un système d'assainissement spécifique à la zone de type micro station aura été installé, que le réseau d'alimentation en eau potable aura été redimensionné et que la voie communale permettant l'accès à la zone aura été élargie (prévu par l'emplacement réservé n°17).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUZ-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non définies ç l'article AUZ2 suivant.

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

Seuls sont autorisés les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUZ-3 ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE AUZ-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE AUZ-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUZ-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En agglomération, les constructions devront être implantées en recul de 5 m vis à vis de l'alignement des voies publiques (hormis chemins piétonniers) et à l'alignement



les unes des autres, dans un souci de cohérence urbaine ; le long des cours d'eau et des canaux, les constructions doivent être implantées à 6 m minimum des berges. Hors agglomération, les constructions devront être implantées à 6 m au moins de l'axe des voies communales et à 15 m au moins de l'axe des voies départementales.

ARTICLE AUZ-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles ci-après doivent être appréciées pour chaque terrain d'assiette d'une construction à usage d'habitation, y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

La construction d'un bâtiment est admise sur une ou plusieurs limites séparatives. Si le projet de construction s'accolé à un bâtiment existant implanté en limite séparative ; il faut alors que ce dernier ne dispose pas d'ouverture vers la limite séparative, et la construction est permise à concurrence de la largeur et de la hauteur du bâtiment existant.

A défaut d'implantation en limite séparative, toute construction ou partie de construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au sol naturel, avec un minimum de 3 m.

Cependant :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.

Le retrait minimal sera de 3 m pour les bassins des piscines non couvertes.

ARTICLE AUZ-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AUZ-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUZ-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé



ARTICLE AUZ-11 ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE AUZ-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE AUZ-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION du SOL

ARTICLE AUZ-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES et NATURELLES



A

CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

Caractère de la zone :

Les zones agricoles, dites zones « A » correspondent aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A » (R. 123-7 du Code de l'Urbanisme).

Le sous-secteur Ap correspond aux zones agricoles revêtant un intérêt paysager au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme et ou un intérêt agronomique particulier, qui les rends susceptibles de classement à terme en zone agricole protégée au titre de l'article L 112-2, R112-1-4 et suivants du Code Rural.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- en zones A, Ap:
 - les constructions nouvelles qui ne répondraient pas aux conditions fixées à l'article A-2 suivant;
 - les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions fixées à l'article A-2 suivant.
- En zones Ap, les constructions nouvelles à usage d'habitation.

ARTICLE A-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous condition :

- **en zones A et Ap:**



- les aménagements, les extensions de bâtiments existants d'une part sans changement de destination, limitée à 30% de la SHOB du bâti existant à la date d'approbation du PLU, une seule fois ;
 - les constructions nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole d'autre part, ces dernières devant être destinées au logement des récoltes, des animaux, du matériel ou des équipements agricoles, y compris les installations classées;
 - l'extension de bâtiments pour aménagement d'un abri ouvert,
 - les réseaux d'irrigation et de drainage,
 - les installations et travaux destinés à améliorer l'écoulement et le stockage des eaux,
 - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement d'équipements d'utilité publique tels que ouvrages pour exploitation des réseaux, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.
 - les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires aux activités autorisées sur la zone;
- **en zones A:**
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à une exploitation agricole qui nécessite une présence permanente et que la SHON de l'habitation soit inférieure ou égale à 180m² ;
 - le changement d'affectation et l'extension des bâtiments existants d'une SHOB initiale supérieure à 50m², sous réserve qu'elles soient desservies par la voirie publique et les réseaux d'eau et électricité à moins de 100 mètres de leur terrain d'assiette, extension limitée à 30% de la SHOB du bâti existant à la date d'approbation du PLU, une seule fois ;

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A-3 ACCES ET VOIRIE

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



division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Les accès et les voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, tout en étant adaptés à la configuration des lieux. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage. Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Si les conditions de sécurité publique et d'accès des secours ne sont pas réunies, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales.

Dans tous les cas, la largeur des accès et des voiries ne doit pas être inférieure à 4m de chaussée.

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

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

ARTICLE A-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers...).

Pour toutes les occupations et utilisation non desservies par le réseau public d'adduction d'eau potable, l'utilisation d'un captage d'eau potable privé doit respecter les dispositions du Décret 2001-1220 relatif à la consommation des eaux humaine.

Pour les autres occupations du sol autorisées autres que l'habitat, lorsque l'alimentation en eau potable ne peut s'effectuer via le réseau public, l'alimentation en eau peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers. Dans ces cas de figure, les installations devront être conformes au Règlement Sanitaire Départemental.

5. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit soit :

- être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, au moyen d'un système de relevage si nécessaire.
- être raccordé à un système de traitement des eaux de type micro station conforme aux dispositions de l'arrêté ministériel du 22 juin 2007 relatif à la collecte, le transport et le traitement des eaux usées.

En particulier, le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la



nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

En l'absence de réseau, les eaux usées de toutes occupations et utilisations du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement défini par une étude spécifique qui prendra notamment en compte la nature des sols, la nature et le volume des effluents à traiter. Comme précédemment le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère commercial doit faire l'objet d'un traitement adapté, conforme aux dispositions de l'arrêté ministériel du 22 juin 2007.

Eaux pluviales

Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. Si cette infiltration sur place n'est pas possible sans éviter des nuisances, ou si elle est de nature à altérer la stabilité des sols, les eaux pluviales sont rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, y compris les fossés et bordures de voies prévues à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire.

6. Electricité – Téléphone – Réseaux câblés.

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être établis en souterrain ou posés discrètement sur façade en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE A-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme aux réglementations en vigueur et aux prescriptions du Schéma Général d'Assainissement.

ARTICLE A-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En agglomération, les constructions doivent être implantées en recul de 5 m vis à vis de l'alignement des voies publiques (hormis chemins piétonniers) et à l'alignement les unes des autres, dans un souci de cohérence urbaine.

Hors agglomération, les constructions devront être implantées à 6 m au moins de l'axe des voies communales et à 15 m au moins de l'axe des voies départementales.

Des implantations autres peuvent être admises :



- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant. ;
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter librement.

ARTICLE A-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles ci-après doivent être appréciées pour chaque terrain d'assiette d'une construction à usage d'habitation, y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

La construction d'un bâtiment est admise sur une ou plusieurs limites séparatives.

Si le projet de construction s'accroche à un bâtiment existant implanté en limite séparative ; il faut alors que ce dernier ne dispose pas d'ouverture vers la limite séparative, et la construction est permise à concurrence de la largeur et de la hauteur du bâtiment existant.

A défaut d'implantation en limite séparative, toute construction ou partie de construction doit être édifée en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au sol naturel, avec un minimum de 3 m.

Cependant :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

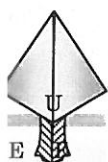
Le retrait minimal sera de 3 m pour les bassins des piscines non couvertes.

ARTICLE A-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE A-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.



Article A-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la hauteur au faîtage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur en tous points des **constructions à usage d'habitation et leurs annexes**, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, est limitée à 8 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

La hauteur des constructions annexes (garages, abris de jardin...) implantés en limite séparative ne doit pas dépasser 3m au droit de la limite séparative.

La hauteur en tous points des **constructions à usage agricole (habitations exclues)** est limitée à 10 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Des adaptations sont toutefois possibles en fonction de nécessité techniques pour certaines superstructures (silos..).

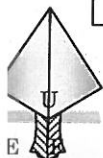
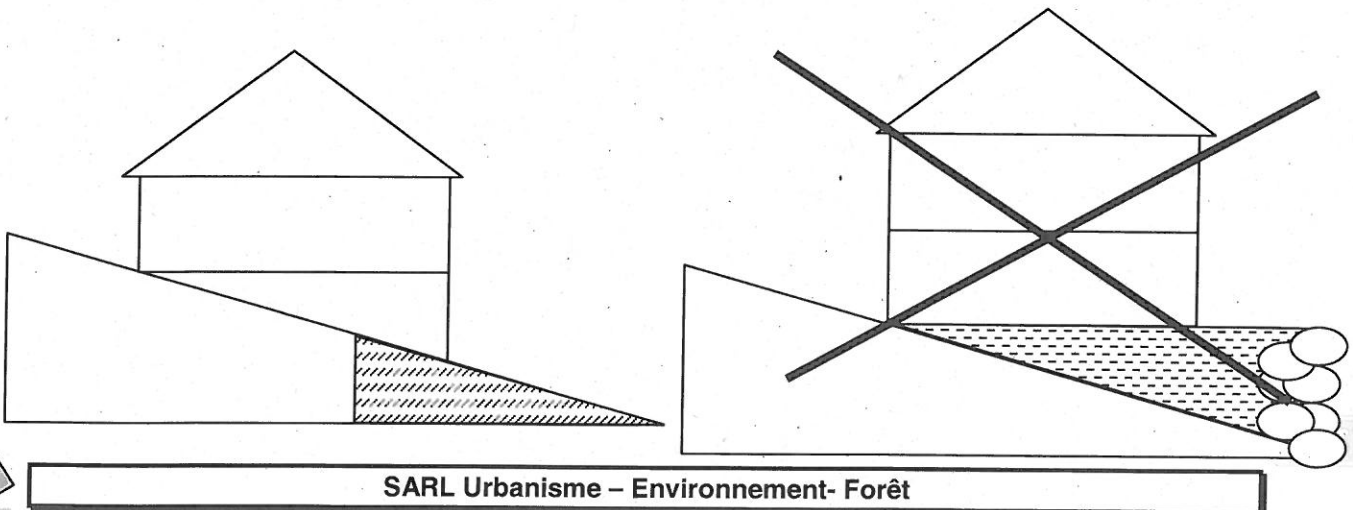
ARTICLE A-11 ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

CONSTRUCTIONS à USAGE d'Habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole :

Le rez-de-chaussée des immeubles ne doivent pas présenter de façade aveugle sur rue.

Les constructions doivent être intégrées à la pente conformément au principe schématisé ci-après et s'intégrer dans le réseau de terrasses en pierres sèches qui devra être préservé au mieux quand il existe.



Volume et orientation des nouvelles constructions

L'implantation des constructions devra être réfléchie de façon à limiter la consommation d'énergie en privilégiant les ouvertures en façades Sud et Ouest.

Murs et parements

L'emploi sans parement des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les imitations de matériaux, les bardages à caractère industriel, les parements réfléchissants sont interdits.

Si les murs ne sont pas en pierre apparente, les façades doivent être revêtues d'un enduit de finition frottée fin. Les finitions en enduits dits « écrasés » sont proscrits. La finition dite « grattée » doit être privilégiée.

Les enduits des façades doivent être d'une teinte semblable à celle des immeubles existants. Le gris ciment et le blanc sont interdits. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouverture ou autres). Les finitions d'aspect brut de projection, écrasé ou plastifié sont interdites.

Les bardages sont autorisés dans la limite de 30% maximum par façade.

Toitures

A l'exception des toitures terrasses, les pentes de toit devront être comprises entre 25% et 40%.

Les génoises ne doivent pas être peintes, mais elles pourront recevoir un badigeon. Dans le cas de la restauration, de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant, les génoises devront être réalisées à l'ancienne, sans boucher le creux de la tuile, avec deux rangs de tuiles au minimum.

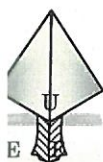
Ouvertures en toiture

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, les terrasses ne peuvent être réalisées par une simple percée de toiture. La réalisation d'ouverture en toiture peut toutefois y être autorisée sous réserves.

En dehors des secteurs de protection des monuments historiques, la réalisation d'ouverture en toiture est autorisée sous réserve qu'il n'y ait pas de modification de façades dues à ces ouvertures.

Clôtures

En limite des voies ou emprises publiques, la hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.



Le long des voies ou emprises publiques ou des voies de desserte en tenant lieu, les terrains, pourront être clos :

- soit par un grillage d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80m, depuis le sol d'assiette,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,50 m et l'ensemble mur + grillage ne pourra excéder 1,8 m. Le mur devra être enduit ou en pierres apparentes. L'enduit devra être en harmonie avec le bâtiment principal.

En limite séparative, sont autorisées en plus des types de clôtures définis ci-dessus, les murs maçonnés d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80m qui devront être enduits dans une teinte en harmonie avec celle du bâtiment principal ou construits en pierre de taille.

En outre, pour des motifs de préservation des paysages et de sécurité publique, les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage ne devront pas gêner la visibilité. Elles devront donc être constituées d'un dispositif à claire voie comportant éventuellement un mur bahut enduit ou en pierres apparentes dont la hauteur ne devra pas excéder 0,50 mètres.

Les clôtures ne devront pas gêner le libre écoulement des eaux.

Annexes

Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes maçonnées devront être revêtues du même enduit que celui du bâtiment principal.

Aménagement des BATIMENTS AGRICOLES anciens en pierres :

Murs et parements

Les façades doivent être revêtues d'un enduit de finition frottée fin ou être en pierre apparente

Toitures

Les pentes de toit devront être comprises entre 25% et 40%.

Elles seront couvertes de tuiles canal ou de tuiles romanes de grande ondulation.

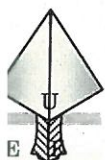
Les toitures terrasses sont interdites.

Les génoises en façade sont obligatoires. Dans le cas de la restauration ou de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant, elles seront réalisées à l'ancienne, avec deux rangs de tuiles au minimum.

BATIMENTS AGRICOLES nouveaux :

en toutes zones :

- les bâtiments devront s'adapter au sol et notamment à la pente,



- Les façades et les matériaux de couverture devront être mat, le blanc est proscrit ; l'emploi sans parement des matériaux destinés à en recevoir, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.
- La toiture ne devra pas être réfléchissante,
- comme pour les bâtiments anciens, il est conseillé de fractionner les volumes (notamment pour l'intégration à la pente),
- sauf avis contraire de l'ABF dans le périmètre de protection des monuments historiques (église classée), les bardages bois sont autorisés.

➤ **en zone Ap :**

Sil les murs ne sont pas en pierre apparente, les façades doivent être revêtues d'un enduit de finition frottée fin. Les enduits des façades doivent être d'une teinte semblable à celle des immeubles existants.

ARTICLE A-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de

ARTICLE A-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En doublement des clôtures, les haies vives sont autorisées. Elles devront de préférence être constituées d'essences locales mélangées à feuilles caduques.

En bordure de voies et emprises publiques, les haies vives à feuilles persistantes sont interdites. Les haies devront être plantées en retrait de 1,50 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et être taillées régulièrement de façon à ne pas dépasser 2 mètres de hauteur et 80 centimètres d'épaisseur par rapport à l'axe du tronc.

➤ **en zone Ap :**

Les bâtiments d'élevage industriel et les dépôts doivent être ceints d'une rangée d'arbres de haute tige ou de bosquets de végétaux d'essences locales.

Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les couvertures des toitures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite ou similaires, dans la tonalité des toitures traditionnelles. La pente des toitures sera inférieure à 35%.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé



CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

N

Caractère de la zone :

Conformément à l'article R. 123-8 *"Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels"*.

Les zones N regroupent les zones naturelles de la commune (coteaux, fonds de vallons, forêts...).

Trois sous-secteurs sont identifiés :

- Np, zone naturelle d'intérêt paysager dans laquelle on relève des espaces ouverts de type prairies et des espaces boisés à protéger au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme.
- Le sous secteur Ne qui correspond au périmètre de protection des captages d'eau potable,
- Le sous-secteur Nc correspond à une zone où sont autorisées les carrières et extractions de matériaux..

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles qui sont admises aux conditions fixées à l'article N-2 suivant.

- En zones N, Ne et Np, l'ouverture de carrières, excavations ou de mines.
- En zone Ne, toute action ou rejet de substance contraire aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 29 juin 1992 relatif à la protection des captages d'eau potable, tout forage, puits ou excavation de plus de trois mètres de profondeur, ainsi que tout dépôt susceptible d'affecter la ressource en eau;



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

Sont admis sous conditions sur la zone N hors sous secteurs indicés Ne, Np et Nc :

- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants sans changement de destination, limitée à 30% de la SHOB du bâti existant à la date d'approbation du PLU, une seule fois ;
- le changement d'affectation et l'extension des bâtiments existants d'une SHOB initiale supérieure à 50m², sous réserve qu'elles soient desservies par la voirie publique et les réseaux d'eau et électricité à moins de 100 mètres de leur terrain d'assiette, extension limitée à 30% de la SHOB du bâti existant à la date d'approbation du PLU, une seule fois ;
- la création de garage ou de remise non contigus liés à l'habitation principale située sur le terrain, et dont la superficie n'excède pas 15 m² ;
- les services et équipements publics ainsi que les ouvrages techniques d'utilité publique nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires aux activités autorisées sur la zone.
- les réseaux d'irrigation et de drainage et les installations qui y sont liées,
- les aires publiques de stationnement, sous réserve de la mise en place d'un système d'évacuation des eaux opérationnel,
- les bâtiments agricoles ouverts destinés au stockage et liés et nécessaires à une exploitation agricole existante,
- en **Np et N**, les espaces verts, les jardins, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et l'aménagement des services et équipements d'utilité publique liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.
- **En Nc seulement**, les carrières
- En Ne, les services et équipements publics ainsi que les ouvrages techniques d'utilité publique nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N-3 ACCES ET VOIRIE



Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Les accès et les voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, tout en étant adaptés à la configuration des lieux. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage. Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Si les conditions de sécurité publique et d'accès des secours ne sont pas réunies, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales.

Dans tous les cas, la largeur des accès et des voiries ne doit pas être inférieure à 4m de chaussée.

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

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

ARTICLE N-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers...).

Pour toutes les occupations et utilisation non desservies par le réseau public d'adduction d'eau potable, l'utilisation d'un captage d'eau potable privé doit respecter les dispositions du Décret 2001-1220 relatif à la consommation des eaux humaine.

2. Assainissement

Eaux usées

Les eaux usées de toutes occupations et utilisations du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique des sols et conforme aux prescriptions du Schéma Général d'Assainissement.

Le

Eaux pluviales

Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. Si cette infiltration



sur place n'est pas possible sans éviter des nuisances, ou si elle est de nature à altérer la stabilité des sols, les eaux pluviales sont rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, y compris les fossés et bordures de voies prévues à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire.

3. Electricité – Téléphone – Réseaux câblés.

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être établis en souterrain ou posés discrètement sur façade en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE N-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols.

ARTICLE N-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En agglomération, les constructions doivent être implantées en recul de 5 m vis à vis de l'alignement des voies publiques (hormis chemins piétonniers) et à l'alignement les unes des autres, dans un souci de cohérence urbaine.

Hors agglomération, les constructions devront être implantées à 6 m au moins de l'axe des voies communales et à 15 m au moins de l'axe des voies départementales.

Des implantations autres peuvent être admises :

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant. ;
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter librement.

ARTICLE N-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles ci-après doivent être appréciées pour chaque terrain d'assiette d'une construction à usage d'habitation, y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

La construction d'un bâtiment est admise sur une ou plusieurs limites séparatives. Si le projet de construction s'accroche à un bâtiment existant implanté en limite séparative ; il faut alors que ce dernier ne dispose pas d'ouverture vers la limite séparative, et la construction est permise à concurrence de la largeur et de la hauteur du bâtiment existant.



A défaut d'implantation en limite séparative, toute construction ou partie de construction doit être édifiée en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au sol naturel, avec un minimum de 3 m.

Cependant :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Le retrait minimal sera de 3m pour les bassins des piscines non couvertes.

ARTICLE N-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article N-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la hauteur au faîtage du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur en tous points des **constructions à usage d'habitation et leurs annexes**, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, est limitée à 8 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

La hauteur des constructions annexes (garages, abris de jardin...) implantés en limite séparative ne doit pas dépasser 3m au droit de la limite séparative.

ARTICLE N-11 ASPECT EXTERIEUR



Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le rez-de-chaussée des immeubles ne doivent pas présenter de façade aveugle sur rue.

Les constructions doivent être intégrées à la pente.

Volume et orientation des nouvelles constructions

L'implantation des constructions devra être réfléchie de façon à limiter la consommation d'énergie en privilégiant les ouvertures en façades Sud et Ouest.

Murs et parements

L'emploi sans parement des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les imitations de matériaux, les bardages à caractère industriel, les parements réfléchissants sont interdits.

Si les murs ne sont pas en pierre apparente, Les façades doivent être revêtues d'un enduit de finition frottée fin. Les finitions en enduits dits « écrasés » sont proscrits. La finition dite « grattée » doit être privilégiée.

Les enduits des façades doivent être d'une teinte semblable à celle des immeubles existants. Le gris ciment et le blanc sont interdits. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouverture ou autres). Les finitions d'aspect brut de projection, écrasé ou plastifié sont interdites.

Les bardages sont autorisés dans la limite de 30% maximum par façade.

Toitures

A l'exception des toitures terrasses, les pentes de toit devront être comprises entre 25% et 40%.

Les génoises ne doivent pas être peintes, mais elles pourront recevoir un badigeon. Dans le cas de la restauration, de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant, les génoises devront être réalisées à l'ancienne, sans boucher le creux de la tuile, avec deux rangs de tuiles au minimum.

Ouvertures en toiture

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, les terrasses ne peuvent être réalisées par une simple percée de toiture. La réalisation d'ouverture en toiture peut toutefois y être autorisée sous réserves.



En dehors des secteurs de protection des monuments historiques, la réalisation d'ouverture en toiture est autorisée sous réserve qu'il n'y ait pas de modification de façades dues à ces ouvertures.

Clôtures

En limite des voies ou emprises publiques, la hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

Le long des voies ou emprises publiques ou des voies de desserte en tenant lieu, les terrains, pourront être clos :

- soit par un grillage d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80m, depuis le sol d'assiette,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,50 m et l'ensemble mur + grillage ne pourra excéder 1,8 m. Le mur devra être enduit ou en pierres apparentes. L'enduit devra être en harmonie avec le bâtiment principal.

En limite séparative, sont autorisées en plus des types de clôtures définis ci-dessus, les murs maçonnés d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80m qui devront être enduits dans une teinte en harmonie avec celle du bâtiment principal ou construits en pierre de taille.

En outre, pour des motifs de préservation des paysages et de sécurité publique, les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage ne devront pas gêner la visibilité. Elles devront donc être constituées d'un dispositif à claire voie comportant éventuellement un mur bahut enduit ou en pierres apparentes dont la hauteur ne devra pas excéder 0,50 mètres.

Les clôtures ne devront pas gêner le libre écoulement des eaux.

Annexes

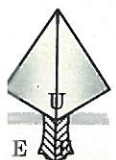
Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes maçonnées devront être revêtues du même enduit que celui du bâtiment principal.

ARTICLE N-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de

ARTICLE N-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.



SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

