

REGLEMENT ECRIT

Pièce 4

Tampon de la Commune	Tampon de la préfecture

Prescription	
Enquête publique	
Approbation	

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. Champ d'application

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Rennes-les-Bains.

Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme ;
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan ;
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et au règlement sanitaire départemental (R.D.S.) applicables aux activités économiques et agricoles
- Le PPRi de la Salz ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU ;
- Le droit de préemption sur les baux commerciaux ;
- Les dispositions du décret n°2004.490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive ;
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement (articles L.311-1 à L.311-5 du Code forestier), que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).
- Les dispositions du décret 2010-1254 et 2010-1255 du 22 Octobre 2010 relatif au risque parasismique.

Article 3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comprend :

- Des zones urbaines (UA, UB, UE) ;
- Des zones à urbaniser (AU)
- Des zones naturelles (N)
- Des zones agricoles (A) ;
- Les trames vertes et bleues incluant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ;
- Les Espaces Boisés Classés (EBC).

Article 4. Adaptations mineures

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5. Permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Article 6. Clôtures

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Article 7. Application des règles du PLU aux constructions dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

Conformément à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone U ou AU, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une

demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application des règles alternatives édictées à leur bénéfice par le Plan Local d'Urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Article 8. Patrimoine archéologique

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

Article 9. Eléments et secteurs de paysage

Le règlement du PLU peut, selon l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culture, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Ces éléments sont matérialisés sur le règlement graphique.

Article 10. Rappels généraux

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit d'une ligne d'au moins 63kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 Novembre 1938).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'édification d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UA regroupe ici l'habitat organisé sous forme traditionnelle (cœur de village), caractérisé par une forte densité de bâtiments édifiés à l'alignement des voies et en continuité bâtie.

Cette zone d'habitat est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine dans le respect de la forme urbaine existante.

Article UA1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage industriel ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ;
- Les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 2 ;
- Les constructions à usage commercial à l'exception des cas fixés à l'article 2 ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ;
- Le stationnement des caravanes dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping, interdits en vertu de l'article R111-33 du Code de l'Urbanisme ;
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Article UA2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2. Occupations et utilisation du sol soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à autorisation préalable sur l'ensemble du territoire communal.

3. Occupations et utilisations du sol soumises au respect d'une servitude

Les dispositions réglementaires de ces servitudes existant en zone U s'appliquent nonobstant celles qui régissent le PLU.

4. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières listées ci-dessous devra, pour être autorisé, être compatible avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- Les constructions nouvelles à usage commercial à condition qu'elles soient inférieures à 150m² de surface de vente ;
- Les constructions nouvelles à usage artisanal à condition qu'elles soient inférieures à 150m² d'emprise au sol ;
- Les installations classées (pressing, garage, pharmacie, station-service...) et l'extension des installations classées existantes ;
- Le changement de destination des rez-de-chaussée dans le cadre de la préservation ou du développement en faveur de la diversité commerciale.
- Les abris de jardins sont autorisés à condition d'avoir une surface inférieure ou égale à 15m².

5. Éléments et secteurs de paysages protégés

Sans objet

Article UA3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

1. Règle générale

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

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

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

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres hors stationnement. La hauteur de passage sous immeuble ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

2. Cas particuliers

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

Article UA4. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

2. Electricité – Téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

3. Assainissement des eaux pluviales

Toute construction et toute opération d'aménagement doit privilégier la rétention des eaux de ruissellement et des eaux de pluie, soit par des dispositifs autonomes, soit par des dispositifs collectifs attenants ou non-attenants à l'emprise foncière du projet, avant rejet dans le réseau de collecte s'il existe ou le milieu naturel le cas échéant.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4. Assainissement des eaux usées

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

Article UA5. Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet depuis la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

Article UA6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

2. Voies concernées

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins un lot.

3. Règle de prospect

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre les espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou dans le prolongement de la construction principale réalisée sur l'une des parcelles immédiatement contiguës.

4. Cas particuliers

La règle définie au point 2 du présent article ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment ;

- Pour les annexes d'habitation et autres constructions qui pourront être implantées à l'arrière d'un bâtiment à usage d'habitation existant ;
- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- En cas d'impossibilité technique.

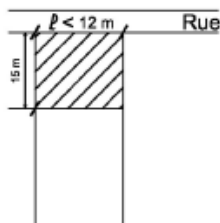
Article UA7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Rappel

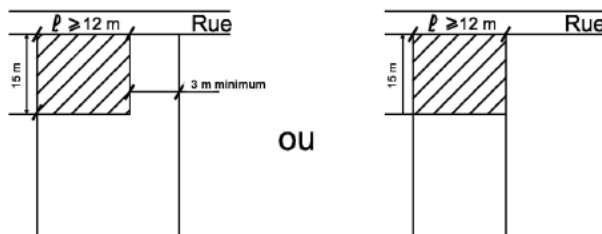
L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée sur une limite séparative ou en retrait d'une limite séparative.

2. Règle de prospect

Si la largeur de façade sur voie est inférieure ou égale à 12 mètres, la construction devra être contiguë aux deux limites séparatives latérales sur une profondeur maximale de 15m.



Si la largeur de façade sur voie est supérieure à 12 mètres, la construction devra être contiguë à au moins l'une des deux limites séparatives latérales sur une profondeur maximale de 15m. Dans ce cas, des dispositions devront être prises pour assurer la continuité des volumes bâtis sur rue (murs maçonnés de 2m minimum et ne dépassant pas la hauteur de la construction hors toiture, porches, portails pleins, etc.).



Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres pourront être admis à condition que, s'ils ne joignent pas la limite séparative, ils ne diminuent pas le retrait existant.

3. Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

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

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

4. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle ;
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet ;
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article UA8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, aux locaux techniques et aux abris de jardin.

Article UA9. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UA10. Hauteur des constructions

1. Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à la sablière, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2. Règle de hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

3. Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur ;
- Pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif ;
- Pour les annexes d'habitation implantées sur une limite séparative. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction, dans les 5 mètres à partir de la limite séparative est fixée à 4 mètres à la sablière ou à l'acrotère. Mais si préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans toutefois dépasser la hauteur bâtie existante.

Article UA11. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

1. Rappel réglementaire

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

2. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur. Sont interdites toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale.

3. Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 1 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

4. Règles concernant la construction neuve

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

4.1. Toitures

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 30m² :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima ;
- Les pentes de toit seront comprises entre 30% et 40% ;

Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 30m² :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 0 et 40% ;
- Le coloris des couvertures devra être identique à celui du volume principal.

Règles communes pour toutes les toitures :

- La couverture devra être de teinte terre cuite ou flamée.
- La toiture ne comportera pas plus de 1% de tuiles translucides ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées ;
- Les toitures terrasses sont autorisées ;
- Les descentes de toits auront de préférence un aspect zinc ou un coloris conforme à la façade ou aux volets ;

4.2. Ouvertures

Forme :

- Les ouvertures donnant directement sur l'espace public seront plus hautes que larges ;
- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50 centimètres de diamètres sont autorisées ;
- Les volets seront en bois massif, et les volets roulants en PVC sont autorisés.

Teintes :

- Les teintes des menuiseries et devront être harmonisées, et choisies dans les spectres de teintes annexés au présent règlement, auxquelles s'ajoutent le blanc et le bois naturel à nu.

4.3. Façades

Aspect :

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de type pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites (enduit gratté ou taloché) ;
- Les façades d'aspect métallique et bois sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (blocs de béton, briques creuses etc.) ;

Teintes :

- Les teintes devront être choisies dans les spectres de couleurs de la palette annexée au présent règlement ;

- Les encadrements pourront être d'une couleur différente mais appartenant au même spectre de couleur que la façade ;
- En cas de réalisation d'enduits de façades, une seule couleur est autorisée.

4.4. Eléments extérieurs

- Aucune antenne parabolique, climatisation ou antenne râteau ne sera posée sur la façade principale de l'édifice donnant sur la voie publique, sauf impossibilité technique.
- Les souches de cheminées seront réalisées selon les mêmes modalités que celles retenues pour les façades.

4.5. Clôtures

Règle de hauteur et de composition :

- La hauteur maximale de la clôture ne pourra pas dépasser 1,80m, excepté pour celle donnant sur la voie publique (2 mètres) ;
- Les clôtures donnant sur la voie publique seront obligatoirement maçonnées ;
- Les clôtures donnant sur limite séparative seront maçonnées ou grillagées ;
- Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages et grillages ;
- Les clôtures pourront être complétées de haies végétales.

Aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront reprendre l'aspect des façades des habitations ;
- Les grillages et les barreaudages devront avoir une teinte verte, grise, noire, ou reprendront les teintes choisies pour les menuiseries. Les grillages pourront être souples ou rigides.

5. Règles concernant la rénovation et les extensions

- Les rénovations et extensions se feront soit à l'identique de l'existant, uniquement si les règles édictées pour l'existant sont respectées, soit selon les règles édictées pour la construction neuve ;
- Lors des opérations de ravalement ou de rénovation de façade, la modénature et les éléments la composant doivent être respectés et conservés ;
- Dans le cas de changement de destination d'une grange agricole en habitation, les ouvertures pourront soit être conservées dans leurs formes existantes, soit être réalisées selon les critères définis pour la construction neuve ;
- Les clôtures en pierre naturelle devront être conservées ou restaurées. Il pourra être admis des cas de démolition avec obligation de reconstruction à l'identique dans le cas de voies ouvertes à la circulation nécessitant un élargissement ;
- Les éléments et secteurs de paysage protégés ne seront rénovés que dans le strict respect de l'architecture existante.

6. Cas d'exemption

- Les vérandas de moins de 30m² sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture ;
- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales.

Article UA12. Stationnement des véhicules

1. Règle générale

Le stationnement des correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Constructions soumises

Les règles s'appliquent aux nouvelles constructions.

3. Conditions de réalisation

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement devra être créée pour toute construction d'emprise supérieure ou égale à 80m² de surface de plancher. Une place additionnelle par tranche entamée de 50m² de surface de plancher supplémentaire devra être prévue sur l'assiette foncière.

4. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment en cas d'impossibilité technique.

Article UA13. Espaces boisés classés- Espaces libres – Plantations

Non réglementé.

Article UA14. Coefficient d'occupation des sols

Sans objet depuis la Loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

ZONE UB

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UB correspond pour l'essentiel au développement pavillonnaire de l'habitat.

Article UB1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage industriel ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ;
- Les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 2 ;
- Les constructions à usage commercial à l'exception des cas fixés à l'article 2 ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ;
- Le stationnement des caravanes dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping, interdits en vertu de l'article R111-33 du Code de l'Urbanisme ;
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Article UB2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2. Occupations et utilisation du sol soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à autorisation préalable sur l'ensemble du territoire communal.

3. Occupations et utilisations du sol soumises au respect d'une servitude

Les dispositions règlementaires de ces servitudes existant en zone U s'appliquent nonobstant celles qui régissent le PLU.

4. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières listées ci-dessous devra, pour être autorisé, être compatible avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- Les constructions nouvelles à usage commercial à condition qu'elles soient inférieures à 50m² de surface de vente ;
- Les constructions nouvelles à usage artisanal à condition qu'elles soient inférieures à 50m² d'emprise au sol ;
- Les installations classées (pressing, garage, pharmacie, station-service...) et l'extension des installations classées existantes ;
- Le changement de destination des rez-de-chaussée dans le cadre de la préservation ou du développement en faveur de la diversité commerciale.
- Les piscines sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate (20 mètres maximum) d'un bâtiment à usage d'habitation et qu'elles ne dépassent pas 50 m² margelles non incluses. Les locaux techniques inférieurs à 5 m² liés à la piscine sont également autorisés.
- Les abris de jardins sont autorisés à condition d'avoir une surface inférieure ou égale à 15m².

5. Eléments et secteurs de paysages protégés

Sans objet

Article UB3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

1. Règle générale

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

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

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

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres hors stationnement. La hauteur de passage sous immeuble ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

2. Cas particuliers

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

Article UB4. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

2. Electricité – Téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

Le raccordement en souterrain pourra également être rendu obligatoire lorsque les conditions techniques et économiques le permettront.

3. Assainissement des eaux pluviales

Toute construction et toute opération d'aménagement doit privilégier la rétention des eaux de ruissellement et des eaux de pluie, soit par des dispositifs autonomes, soit par des dispositifs collectifs attenants ou non-attenants à l'emprise foncière du projet, avant rejet dans le réseau de collecte s'il existe ou le milieu naturel le cas échéant.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4. Assainissement des eaux usées

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

5. Réseaux numériques

Les aménagements impliquant la création d'une voirie devront prévoir le passage des réseaux numériques.

Article UB5. Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet depuis la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

Article UB6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre les espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

2. Voies concernées

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins un lot.

3. Règle de prospect

Pour les voies départementales, toute construction doit être implantée :

- En agglomération, soit à l'alignement ou à la limite de l'emprise publique, soit à au moins à 5 mètres de l'axe de la voie départementale ;
- Hors agglomération, au moins à 15 mètres de l'axe de la voie départementale.

En dehors des voies départementales, toute construction doit être implantée soit à l'alignement ou la limite de l'emprise publique, soit à au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite de la voie, sous réserve du respect de prescriptions contraires du propriétaire de la voie publique.

4. Cas particuliers

La règle définie au point 2 du présent article ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment ;

- Pour les annexes d'habitation et autres constructions qui pourront être implantées à l'arrière d'un bâtiment à usage d'habitation existant ;
- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les abris de jardin de moins de 5m² qui ne respecteront pas les règles concernant l'aspect extérieur édictées à l'article 11 ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet ;
- Pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité le long des routes départementales ;
- En cas d'impossibilité technique.

Article UB7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée sur une limite séparative ou en retrait d'une limite séparative.

2. Règle de prospect

Une partie de la construction principale à usage d'habitation devra être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10m à partir d'une limite séparative latérale. Les autres constructions pourront être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait.

3. Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

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

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

4. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2 m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet ;
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article UB8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de hauteur de la façade sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, aux locaux techniques et aux abris de jardin.

Article UB9. Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article UB10. Hauteur des constructions

1. Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à la sablière, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pour être supérieure de 20%.

2. Règle de hauteur

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser le gabarit des immeubles implantés sur les parcelles contiguës.
- La hauteur du local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine ainsi que la hauteur des abris de jardins doit être inférieure ou égale à 2 mètres.

3. Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur ;
- Pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif ;
- Pour les annexes d'habitation implantées sur une limite séparative. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction, dans les 5 mètres à partir de la limite séparative est fixée à 4 mètres à la sablière ou à l'acrotère. Mais si préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans toutefois dépasser la hauteur bâtie existante.

Article UB11. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

1. Rappel réglementaire

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

2. Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 1 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3. Règles concernant la construction neuve

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

3.1. Toitures

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 30m² :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima ;
- Les pentes de toit seront comprises entre 30% et 40% ;

Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 30m² :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 0 et 40% ;
- Le coloris des couvertures devra être identique à celui du volume principal.

Règles communes pour toutes les toitures :

- La couverture devra être de teinte terre cuite ou flamée.
- La toiture ne comportera pas plus de 1% de tuiles translucides ;
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées ;
- Les descentes de toits auront de préférence un aspect zinc ou un coloris conforme à la façade ou aux volets.

3.2. Ouvertures

Forme :

- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50 centimètres de diamètres sont autorisées.

Teintes :

- Les teintes des menuiseries devront être harmonisées, et choisies dans les spectres de teintes annexés au présent règlement, auxquelles s'ajoutent le blanc et le bois naturel à nu.

3.3. Façades

Aspect :

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de type pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites (enduit gratté ou taloché) ;
- Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (blocs de béton, brique de construction) ;

Teintes :

- Les teintes devront être choisies dans les spectres de couleurs de la palette annexée au présent règlement ;
- Pour le traitement des façades en bois, le vernis est interdit. Les saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat sont autorisés ;
- Les encadrements pourront être d'une couleur différente mais appartenant au même spectre de couleur que la façade ;
- En cas de réalisation d'enduits de façades, une seule couleur est autorisée.

3.4. Éléments extérieurs

- Aucune antenne parabolique, climatisation ou antenne râteau ne sera posée sur la façade principale de l'édifice donnant sur la voie publique, sauf impossibilité technique.
- Les souches de cheminées seront réalisées selon les mêmes modalités que celles retenues pour les façades.
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les garde-corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries, auxquelles s'ajoutent le vert, le gris et le noir.

3.5. Clôtures

Règle de hauteur et de composition :

- La hauteur maximale de la clôture donnant sur la voirie ne pourra pas dépasser 1,80m ;
- La hauteur maximale de la clôture sur les limites séparatives latérales et en fond de parcelle ne devra pas dépasser 1m80 ;
- Les clôtures seront maçonnées ou grillagées ;
- Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages, boiseries, lamellaires ou grillages ;
- Les clôtures pourront être complétées de haies végétales.

Aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront reprendre l'aspect des façades des habitations ;
- Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoutent les teintes grise, verte et noire ;
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise, noire ;
- Les lamelles ne devront pas avoir une largeur supérieure à 15 centimètres et l'espacement entre chaque lame devra être d'au minimum 5 centimètres.

4. Règles concernant la rénovation et les extensions

- Les rénovations et extensions se feront soit à l'identique de l'existant, soit selon les règles édictées pour la construction neuve.
- Dans le cas de changement de destination d'une grange agricole en habitation, les ouvertures pourront soit être conservées dans leurs formes existantes, soit être réalisées selon les critères définis pour la construction neuve.

5. Cas d'exemption

- Les vérandas de moins de 20m² sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture ;
- Les abris de jardin de moins de 9m² installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessus ;
- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales.

Article UB12. Stationnement des véhicules

1. Règle générale

Le stationnement des correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Constructions soumises

Les règles s'appliquent aux nouvelles constructions.

3. Conditions de réalisation

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement).

Une place de stationnement devra être créée pour toute construction d'emprise supérieure ou égale à 80m² de surface de plancher. Une place additionnelle par tranche entamée de 50m² de surface de plancher supplémentaire devra être prévue sur l'assiette foncière.

4. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment en cas d'impossibilité technique.

Article UB13. Espaces boisés classés- Espaces libres – Plantations

Non réglementé.

Article UB14. Coefficient d'occupation des sols

Sans objet depuis la Loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

ZONE UE

La zone UE est destinée à l'accueil d'équipements collectifs. Elle comprend :

- Les équipements sportifs et de loisirs (UEa)
- Les terrains de camping (UEb)
- L'EHPAD de Roquefeuil (UEc)
- La zone thermique (Uet)

Article UE1. Occupations et utilisations du sol interdites

Tous secteurs :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions nouvelles à usage industriel ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ;
- Les constructions à usage artisanal, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions à usage commercial, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre de constructions figurant dans la liste ci-dessus.

Secteurs UEa, UEc et UEt :

- Les terrains de camping ou de caravanage ;
- Le stationnement des caravanes dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping, interdits en vertu de l'article R111-33 du Code de l'Urbanisme ;

Article UE2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2. Occupations et utilisation du sol soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à autorisation préalable sur l'ensemble du territoire communal.

3. Occupations et utilisations du sol soumises au respect d'une servitude

Les dispositions réglementaires de ces servitudes existant en zone UE s'appliquent nonobstant celles qui régissent le PLU.

4. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumises à des conditions particulières :

Tous secteurs :

- les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou la surveillance des installations ;
- Les locaux et aménagements techniques nécessaires à l'activité autorisée ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
- Les aménagements, restaurations, extensions justifiées des constructions existantes.

Secteur UEa :

- les constructions à vocation de loisirs ;
- les installations sportives.

Secteur UEb :

- Les constructions nouvelles à usage commercial à condition qu'elles soient inférieures à 100m² de surface de vente ;

Secteur UEc :

- les constructions à usage d'habitation (hébergement des pensionnaires) liés aux activités de santé, sociales et médico-sociales. Elles devront :
 - o Etre intégrées ou accolées au bâtiment principal ;
 - o Concerner une superficie inférieure au bâtiment principal.

Secteur UEt :

- Les constructions nouvelles à usage commercial à condition qu'elles soient inférieures à 100m² de surface de vente ;
- Les constructions nouvelles à usage artisanal à condition qu'elles soient inférieures à 100m² d'emprise au sol ;

5. Eléments et secteurs de paysages protégés

Sans objet

Article UE3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

1. Règle générale

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

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

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres hors stationnement.

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules.

Lorsque le terrain est desservi par deux voies ou plus, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article UE4. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

2. Electricité – Téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

3. Assainissement des eaux pluviales

Toute construction et toute opération d'aménagement doit privilégier la rétention des eaux de ruissellement et des eaux de pluie, soit par des dispositifs autonomes, soit par des dispositifs collectifs attenants ou non-attenants à l'emprise foncière du projet, avant rejet dans le réseau de collecte s'il existe ou le milieu naturel le cas échéant.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. De plus, l'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet d'une autorisation qui fixera la qualité des rejets autorisés dans l'eau.

5. Réseaux numériques

Les aménagements impliquant la création d'une voirie devront prévoir le passage des réseaux numériques.

Article UE5. Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet depuis la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

Article UE6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre les espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

2. Voies concernées

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins un lot.

3. Règle de prospect

Pour les voies départementales, toute construction doit être implantée :

- En agglomération, soit à l'alignement ou à la limite de l'emprise publique, soit à au moins à 5 mètres de l'axe de la voie départementale ;
- Hors agglomération, au moins à 15 mètres de l'axe de la voie départementale.

En dehors des voies départementales, toute construction doit être implantée soit à l'alignement ou la limite de l'emprise publique, soit à au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite de la voie, sous réserve du respect de prescriptions contraires du propriétaire de la voie publique.

Article UE7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée sur une limite séparative ou en retrait d'une limite séparative.

2. Règle de prospect

Les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- quand elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendance dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres au faîtage et la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres ;
- quand elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin ;
- quand elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus
- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures. Ces dispositions ne concernent pas les constructions annexes enterrées ou semi-enterrées qui peuvent être implantées sans conditions de recul.

3. Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 4 mètres ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction devra être supérieur à la moitié de la hauteur à la sablière ou à l'acrotère de la construction à implanter.

4. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait ;
- lorsque le terrain jouxte une zone d'habitation, auquel cas les constructions à usage d'activité devront respecter une marge de recul au moins égale à 10m de profondeur par rapport à ces limites.
- en cas d'impossibilité technique.

Article UE8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article UE9. Emprise au sol des constructions

1. Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

2. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants
- pour l'implantation de postes de transformation EDF ou de poste de détente de gaz
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou présentant un intérêt collectif.

Article UE10. Hauteur des constructions

1. Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à la sablière, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pour être supérieure de 20%.

2. Règle de hauteur

Secteur UEa et UEb :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres.

Secteur UEc :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

Secteur UEt :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3 mètres.

3. Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur ;
- Pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif.

Article UE11. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

1. Rappel réglementaire

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

2. Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 1 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3. Règles concernant la construction neuve

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

3.1. Toitures

Volume principal du bâtiment/Annexe de plus de 30m² :

- Pour les toitures en pente, les pentes de toit seront comprises entre 30% et 40% ;

Autres volumes du bâtiment /Annexe de moins de 30m² :

- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 0 et 40% ;
- Le coloris des couvertures devra être identique à celui du volume principal.

Règles communes pour toutes les toitures :

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées ;
- Les toitures terrasses sont autorisées ;
- Les descentes de toits auront de préférence un aspect zinc ou un coloris conforme à la façade.

Secteurs UEa et UEb :

- La couverture devra être de teinte conforme à la palette annexée au présent règlement, auquel s'ajoute la couleur verte ;
- Les toitures d'aspect métallique sont autorisées.

Secteurs UEc et UEt :

- La couverture devra obligatoirement être de teinte terre cuite ou flamée.

3.2. Ouvertures

Forme :

- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50 centimètres de diamètres sont autorisées.

Teintes :

- Les teintes des menuiseries devront être harmonisées, et choisies dans les spectres de teintes annexés au présent règlement, auxquelles s'ajoutent le blanc et le bois naturel à nu.

3.3. Façades

Aspect :

- Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (blocs de béton, brique de construction) est interdit ;
- Les façades en bois sont interdites, sauf dans les **secteurs UEa, UEb et UEc** ;

Teintes :

- Les teintes devront être choisies dans les spectres de couleurs de la palette annexée au présent règlement ;
- L'ensemble des façades devra être traité dans des coloris homogènes sans dissocier les différentes parties de l'édifice (portails, pignons, ouvertures, grille d'aération...). Le nombre de matériaux et de couleurs apparentes sera limité à 3 pour une même construction ;
- L'utilisation sur de grandes surfaces d'une gamme de couleurs trop claires ou trop vives est interdit ;
- L'utilisation sur de grandes surfaces du blanc est interdit, sauf en secteur **UEc** ;

- Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, ainsi que les annexes, doivent être traités selon les mêmes modalités que la façade principale.

3.4. Éléments extérieurs

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile, les paraboles, soumis à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la construction qui les supporte. Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur les voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

3.5. Clôtures

Règle de hauteur et de composition :

- La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1m80 ;
- Les clôtures seront maçonnées ou grillagées ;
- Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages ou grillages ;
- Les clôtures pourront être complétées de haies végétales.

Aspect :

- Les barreaudages devront avoir une teinte grise, verte ou noire ;
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire.

4. Règles concernant la rénovation et les extensions

Les rénovations et extensions se feront soit à l'identique de l'existant, soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

Article UE12. Stationnement des véhicules

1. Règle générale

Le stationnement des correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Constructions soumises

Les règles s'appliquent aux nouvelles constructions et aux extensions de plus de 50m² de surface de plancher.

3. Conditions de réalisation

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement).

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique et de préférence à l'arrière des bâtiments.

Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

Hôtellerie, restauration, hébergement :

- 8 places pour 10 chambres ;
- 2 places pour 10m² de salle de restaurant.

Commerces et artisanat :

- En dessous de 100 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.

4. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment en cas d'impossibilité technique.

Article UE13. Espaces boisés classés- Espaces libres – Plantations

Non règlementé.

Article UE14. Coefficient d'occupation des sols

Sans objet depuis la Loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

La zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Article AU1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 2 ;
- les constructions à usage commercial à l'exception des cas fixés à l'article 2 ;
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés ;
- les carrières ;
- les terrains de camping ou de caravanage ;
- le stationnement des caravanes dans les secteurs ou le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R111-33 du code de l'urbanisme ;
- les parcs résidentiels de loisirs.

Article AU2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2. Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières listés ci-dessous devra pour être autorisé être compatible avec le caractère et la destination de la zone à dominante d'habitat et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- les constructions nouvelles à usage commercial à condition qu'elles soient inférieure à 50m² de surface de vente ;
- les constructions nouvelles à usage artisanal à condition qu'elles soient inférieure à 50m² d'emprise au sol ;
- Les installations classées (Pressing, Garage, Pharmacie, Station-service...) et l'extension des installations classées existantes ;
- les piscines sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate (20 mètres maximum) d'un bâtiment à usage d'habitation et qu'elles ne dépassent pas 50 m² margelles non incluses. Les locaux techniques inférieurs à 5 m² liés à la piscine sont également autorisés ;
- les abris de jardins sont autorisés à condition d'avoir une surface inférieure ou égale à 10 m².

4. Occupations et utilisations du sol soumises au respect d'une servitude

Les dispositions réglementaires de ces servitudes existant en zone U s'appliquent nonobstant celles qui régissent le PLU.

5. Conditions d'aménagement

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée au respect des préconisations des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP : pièce 3 du dossier de PLU).

Article AU3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Règle générale

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

- correspondant aux besoins des constructions ou des aménagements envisagés ;
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- accessible aux personnes à mobilité réduite ;

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

2. Cas particuliers

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

3. Conditions d'aménagement

Les voiries et accès à créer devront être réalisés selon les principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP : pièce 3 du dossier de PLU).

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

Toute voie privée ou publique, ouverte à la circulation et desservant au moins trois lots devra avoir une emprise minimale de 6,90m comprenant un cheminement piétonnier de 1,40m minimum.

Article AU4. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

2. Electricité et réseaux divers

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

Les lignes d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

5. Réseaux numériques

Les aménagements impliquant la création d'une voirie devront prévoir le passage des réseaux numériques.

Article AU5. Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet depuis la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article AU6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre les espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

2. Voies concernées

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins deux lots.

3. Règle de prospect

En dehors des voies départementales, toute construction doit être implantée soit à l'alignement ou la limite de la voie, soit à au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite de la voie, sous réserve du respect de prescriptions contraires du propriétaire de la voie publique.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale ou encore lors de travaux de restauration ou de rénovation de constructions existantes

4. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les abris de jardin de moins de 5m² qui ne respecteront pas les règles concernant l'aspect extérieur édictées à l'article 11. Dans ce cas, ils ne pourront être réalisés à moins de 15m des limites d'emprises publiques ;
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet ;
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité le long des routes départementales ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article AU7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée sur une limite séparative ou en retrait d'une limite séparative.

2. Règle de prospect

Une partie de la construction principale à usage d'habitation devra être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10m à partir d'une limite séparative latérale. Les autres constructions pourront être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait.

3. Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

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

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

4. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2 m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet ;
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait ;
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite séparative ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article AU8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, aux locaux techniques et aux abris de jardin.

Article AU9. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article AU10. Hauteur des constructions

1. Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à la sablière, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pour être supérieure de 20%.

2. Règles de hauteur

- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres ;
- la hauteur du local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine ainsi que la hauteur des abris de jardins doit être inférieure ou égale à 2 mètres.

3. Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif
- pour les annexes d'habitation implantées sur une limite séparative. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction, dans les 5 mètres à partir de la limite séparative est fixée à 4 mètres à la sablière ou à l'acrotère.

Article AU11. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

1. Rappel Réglementaire

Selon l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

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

En application de l'article R111-23 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-16 du code de l'urbanisme sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brise-soleils.

2. Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 1.

Pour toute contradiction ou désaccord concernant l'application de l'article L111-16 et l'intégration dans le patrimoine bâti et le paysage local d'une construction à édifier, les parties sont encouragées à demander l'avis de l'architecte des bâtiments de France et/ou du CAUE de l'Aude.

3. Règles concernant la construction neuve

3.1. Toitures

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 30m² :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima ;
- Les pentes de toit seront comprises entre 30% et 40% ;

Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 30m² :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 0 et 40% ;
- Le coloris des couvertures devra être identique à celui du volume principal.

Règles communes pour toutes les toitures :

- La couverture devra être de teinte conforme à la palette des teintes annexée au présent règlement.
- La toiture ne comportera pas plus de 1% de tuiles translucides ;
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées ;
- Les descentes de toits auront de préférence un aspect zinc ou un coloris conforme à la façade ou aux volets.

3.2. Ouvertures

Forme :

- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50 centimètres de diamètres sont autorisées.

Teintes :

- Les teintes des menuiseries devront être harmonisées, et choisies dans les spectres de teintes annexés au présent règlement, auxquels s'ajoutent le blanc et le bois naturel à nu.

3.3. Façades

Aspect :

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de type pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites (enduit gratté ou taloché) ;
- Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (blocs de béton, brique de construction) ;

Teintes :

- Les teintes devront être choisies dans la palette annexée au présent règlement ;
- Pour le traitement des façades en bois, le vernis est interdit. Les saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat sont autorisés ;
- Les encadrements pourront être d'une couleur différente mais appartenant au même spectre de couleur que la façade ;
- En cas de réalisation d'enduits de façades, une seule couleur est autorisée.

3.4. Éléments extérieurs

- Aucune antenne parabolique, climatisation ou antenne râteau ne sera posée sur la façade principale de l'édifice donnant sur la voie publique, sauf impossibilité technique.
- Les souches de cheminées seront réalisées selon les mêmes modalités que celles retenues pour les façades.
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les garde-corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries, auxquelles s'ajoutent le vert, le gris et le noir.

3.5. Clôtures

Règle de hauteur et de composition :

- La hauteur maximale de la clôture donnant sur la voirie ne pourra pas dépasser 1,80m ;
- La hauteur maximale de la clôture sur les limites séparatives latérales et en fond de parcelle ne devra pas dépasser 1m80 ;
- Les clôtures seront maçonnées ou grillagées ;
- Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages, boiseries, lamellaires ou grillages ;
- Les clôtures pourront être complétées de haies végétales.

Aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront reprendre l'aspect des façades des habitations ;
- Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoutent les teintes grise, verte et noire ;
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise, noire ;
- Les lamelles ne devront pas avoir une largeur supérieure à 15 centimètres et l'espacement entre chaque lame devra être d'au minimum 5 centimètres.

4. Règles concernant la rénovation et les extensions

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

5. Cas d'exemption :

- les vérandas de moins de 20m² sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture ;
- les abris de jardin de moins de 9m² installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessus ;
- les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales.

Article AU12. Stationnement des véhicules

1. Constructions soumises

Les règles s'appliquent aux nouvelles constructions.

2. Conditions de réalisation

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement).

2.1. Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement ouvertes au public :

Hormis pour la construction d'une maison individuelle, tout autre projet de construction, de changement de destination, ou d'aménagement en vue de construire devra prévoir la réalisation d'aires de stationnement ouvertes au public en nombre et dimensionnement adaptés à sa situation et son importance.

Au moins une place de stationnement ouverte au public devra être réalisée pour chaque lot à bâtir.

2.2. Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement non nécessairement ouvertes au public :

Tout projet de construction, de changement de destination, ou d'aménagement en vue de construire devra prévoir la réalisation d'aires de stationnement non nécessairement ouvertes au public en nombre et dimensionnement adaptés à sa situation et son importance.

Au moins une place de stationnement non nécessairement ouverte au public devra être réalisée pour chaque logement créé.

2.3. Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement groupées ouvertes ou non au public :

Pour tout aménagement de places de stationnement groupées non couvertes de 5 places ou plus, il doit être prévu un espace planté soit d'une haie arbustive soit d'arbre en tout ou partie de bordure des places de stationnement ou d'aire de manœuvre par tranche de 5 places.

Toutefois, des dérogations peuvent être admises ou des prescriptions imposées pour des raisons paysagères, environnementales, de sécurité ou de salubrité publique, ou en cas d'impossibilité technique.

3. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment en cas d'impossibilité technique.

Article AU13. Espaces Boisés Classés – Espaces libres – Plantations

Non règlementé.

Article AU14. Coefficient d'occupation des sols

Sans objet depuis la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

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

Article A1. Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- De l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ;
- De l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans les conditions fixées à l'article 2 ;
- Des annexes d'habitation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- Des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Article A2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

1. Occupations et utilisation du sol soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire intercommunal. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire intercommunal. Pour rappel, les clôtures agricoles nécessaires à l'activité agricole ne sont pas soumises.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris le logement de l'exploitant et des employés dont la présence permanente sur le site est nécessaire à l'activité ;
- Les constructions destinées à la vente et à la transformation des produits de l'exploitation agricole, sous réserve que leur surface de plancher ne dépasse pas 100m² et que les locaux créés constituent une activité accessoire d'une exploitation agricole existante.
- Les installations classées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités ;
- Les extensions à usage d'habitation ;
- Les piscines sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate (20 mètres maximum) d'un bâtiment à usage d'habitation et qu'elles ne dépassent pas 50 m² margelles non incluses. Les locaux techniques inférieurs à 5 m² liés à la piscine sont également autorisés ;
- Les abris de jardins sont autorisés à condition d'avoir une surface inférieure ou égale à 15 m².
- Les installations et les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, y compris ceux destinés à la protection contre les crues.

3. Occupations et utilisations du sol soumises au respect d'une servitude

Les dispositions réglementaires de ces servitudes existant en zone U s'appliquent nonobstant celles qui régissent le PLU.

4. Changement de destination

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et dans la mesure où ledit bâtiment est déjà desservi par les réseaux (électricité, eau potable et assainissement) et voiries.

5. Extension des constructions

L'extension des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 30% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU. Une seule extension sera autorisée.

Article A3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

1. Règle générale

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

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

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

2. Cas particuliers

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

Article A4. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

2. Electricité – Téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4. Assainissement des eaux usées

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

Article A5. Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet depuis la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

Article A6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre les espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

2. Voies concernées

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins un lot.

3. Règle de prospect

Pour les voies départementales, toute construction doit être implantée au moins à 15 mètres de l'axe de la voie.

En dehors des voies départementales, les constructions seront implantées en retrait :

- de 5 mètres minimum de la limite d'emprise publique ;
- de 10 mètres minimum depuis l'axe des voies.

4. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle ;
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement ;
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article A7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée sur une limite séparative ou en retrait d'une limite séparative.

2. Règle de prospect

Les autres constructions pourront être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait.

3. Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

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

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

4. Cas particuliers :

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle ;
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;

- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France ;
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article A8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, aux locaux techniques et aux abris de jardin.

Article A9. Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article A10. Hauteur des constructions

1. Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à la sablière, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pour être supérieure de 20%.

2. Règle de hauteur

- La hauteur d'une construction à usage agricole ne doit pas excéder 10 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.
- La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.
- La hauteur du local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine ainsi que la hauteur des abris de jardins doit être inférieure ou égale 2 mètres.

3. Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur ;
- Pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif ;

Article A11. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

1. Rappel réglementaire

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

2. Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 1 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3. Règles particulières concernant les bâtiments agricoles

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.

- Aucune teinte vive ne sera admise ;
- La couverture de la toiture, les façades et les menuiseries seront de teintes conformes aux palettes de couleurs annexées au présent article.

4. Rénovations et extensions des constructions à usage d'habitation

- Les rénovations et extensions se feront soit à l'identique de l'existant ;
- Dans le cas de changement de destination d'une grange agricole en habitation, les ouvertures pourront soit être conservées dans leurs formes existantes, soit être réalisées selon les critères définis pour la construction neuve.

5. Cas d'exemption

- Les vérandas de moins de 20m² sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture ;
- Les abris de jardin de moins de 9m² installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessus ;
- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales.

Article A12. Stationnement des véhicules

Non règlementé

Article A13. Espaces boisés classés- Espaces libres – Plantations

Non règlementé.

Article A14. Coefficient d'occupation des sols

Sans objet depuis la Loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Les zones naturelles ou "zones N" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Article N1. Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- De l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Des constructions nécessaires à l'activité forestière ;
- Des constructions soumises à des conditions particulières, fixées à l'article 2 ;
- Des annexes d'habitation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;

Article N2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2. Occupations et utilisation du sol soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire intercommunal. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire intercommunal. Pour rappel, les clôtures agricoles nécessaires à l'activité agricole ne sont pas soumises.

3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

- Les extensions à usage d'habitation ;
- Les piscines sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate (20 mètres maximum) d'un bâtiment à usage d'habitation et qu'elles ne dépassent pas 50 m² margelles non incluses. Les locaux techniques inférieurs à 5 m² liés à la piscine sont également autorisés ;
- Les abris de jardins sont autorisés à condition d'avoir une surface inférieure ou égale à 15 m².
- Les installations et les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, y compris ceux destinés à la protection contre les crues ;

4. Occupations et utilisations du sol soumises au respect d'une servitude

Les dispositions réglementaires de ces servitudes existant en zone N s'appliquent nonobstant celles qui régissent le PLU.

5. Changement de destination

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, forestière, ou la qualité paysagère du site, et dans la mesure où ledit bâtiment est déjà desservi par les réseaux (électricité, eau potable et assainissement) et voiries.

6. Extension des constructions

L'extension des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 30% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU. Une seule extension sera autorisée.

Article N3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

1. Règle générale

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

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

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

2. Cas particuliers

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

Article N4. Desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

2. Electricité – Téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4. Assainissement des eaux usées

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

Article N5. Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet depuis la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

Article N6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre les espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

2. Voies concernées

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins un lot.

3. Règle de prospect

Pour les voies départementales, toute construction doit être implantée au moins à 15 mètres de l'axe de la voie.
En dehors des voies départementales, les constructions seront implantées en retrait :

- de 5 mètres minimum de la limite d'emprise publique ;
- de 10 mètres minimum depuis l'axe des voies.

4. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle ;
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement ;
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales ;
- pour les abris de jardin de moins de 5m² qui ne respecteront pas les règles concernant l'aspect extérieur édictées à l'article 11. Dans ce cas, ils ne pourront être réalisés à moins de 15m des limites d'emprises publiques ;
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article N7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée sur une limite séparative ou en retrait d'une limite séparative.

2. Règle de prospect

Les autres constructions pourront être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait.

3. Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

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

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m. Les débordements de toiture jusqu'à 0,5 mètre seront admis dans ce recul ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieur à la moitié de la hauteur à la sablière ou à l'acrotère de la construction à implanter.

4. Cas particuliers :

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle ;
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France ;
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait ;
- pour les abris de jardin de moins de 5m² qui ne respecteront pas les règles concernant l'aspect extérieur édictées à l'article 11. Dans ce cas, ils ne pourront être réalisés à moins de 15m des limites d'emprises publiques ;
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article N8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Une partie de chaque annexe d'habitation devra être située dans un rayon de 12 mètres à partir d'une des limites du bâtiment principal à usage d'habitation.
- Une partie des chacun des abris jardins, piscines et locaux techniques devra être située dans un rayon de 50 mètres à partir du bâtiment principal à usage d'habitation.

Article N9. Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article N10. Hauteur des constructions

1. Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à la sablière, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pour être supérieure de 20%.

2. Règle de hauteur

- La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.
- La hauteur du local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine ainsi que la hauteur des abris de jardins doivent être inférieures ou égales 2 mètres.

3. Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur ;
- Pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif ;

Article N11. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

1. Rappel réglementaire

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

2. Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 1 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3. Règles particulières concernant les bâtiments agricoles

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.
- Aucune teinte vive ne sera admise ;
- La couverture de la toiture, les façades et les menuiseries seront de teintes conformes aux palettes de couleurs annexées au présent article.

4. Rénovations et extensions des constructions à usage d'habitation

- Les rénovations et extensions se feront à l'identique de l'existant.

5. Cas d'exemption

- Les vérandas de moins de 20m² sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture ;
- Les abris de jardin de moins de 9m² installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessus ;
- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales.

Article N12. Stationnement des véhicules

Non règlementé

Article N13. Espaces boisés classés- Espaces libres – Plantations

Non règlementé.

Article N14. Coefficient d'occupation des sols

Sans objet depuis la Loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

ANNEXES

Nuancier de matériau à nu



Nuancier de façades enduites

Tons saturés	Tons moyens	Tons clairs
R90* R80* R70 R50	O20 R60 R10 R30	O50 R20 T20 O30
O90* O80* O70 T70	T30 T80 T60 T90	T50 O10 J39 G20
J70 J60 J50 J30	R40 O60 O40 J10	J40 J20 G10 BL10**
B30 B20 G50 G40	T10 G30 V10 V30	B10 V20 T40 G00

Nuancier de toitures :

BRUN ROUGE	SÉPIA
BRUN	ARDOISE
ROUGE TUILE	ROUGE ORANGE
VIEILLE TUILE	SABLE
GRIS CLAIR	

Nuancier de menuiseries

Gamme des ocres jaunes								
	1010 Y	3005 Y10R	2040 Y10R	2020 Y10R*	3010 Y10R	3020 Y10R*	4020 Y10R	3020 Y10R
Gamme des verts jaunes								
	2020 G8Y	2010 G8Y	3020 G8Y	3040 G8Y*	4020 G8Y	4040 G8Y	5020 G8Y	7020 G8Y
Gamme des verts								
	2010 G2Y	2020 G2Y	3020 G2Y	3030 G2Y	4020 G2Y	4030 G2Y	4020 G2Y	7020 G2Y
Gamme des bleus								
	1010 B6B	1020 B6B*	2020 B6B	2030 B6B*	3020 B6B	3030 B6B*	3020 B6B	4020 B6B
Gamme des rouges foncés								
	1502 R	2502 R	3500 Y50R*	4050 Y50R	4550 Y50R	5040 Y50R	6040 Y50R	7020 Y50R