SAINT-GAUZENS

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

CITADIA

une société du groupe SCET CONNECTONS NOS TALENTS

4 - Règlement écrit

PLU DE SAINT-GAUZENS (81)

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

4 - Règlement écrit

Mars 2022

GROUPEMENT CITADIA (MANDATAIRE) / EVEN

Cachet & visas :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 21 mars 2022 approuvant la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1

TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2

ZONES URBAINES 3

CHAPITRE I - ZONE U1 4
CHAPITRE II - ZONE U2 11
CHAPITRE V - ZONE UE 20

ZONES A URBANISER 25

CHAPITRE VI - ZONE AU1 26
CHAPITRE VII - ZONE AU0 35

ZONES AGRICOLES 37

CHAPITRE IX - ZONE A 38

ZONES NATURELLES 48

CHAPITRE X- ZONE N 49

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

Zones Urbaines

Les zones urbaines sont indicées « U... ». Elles comprennent les chapitres suivants :

DENOMINATION	*VOCATION*
U1	*Partie la plus ancienne et la plus dense du bourg*
U2	*Extensions urbaines du bourg et des hameaux*
UE	*Secteurs à vocation d'équipements*

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

CHAPITRE I - ZONE U1

ARTICLE U1 -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U1 :

- Les bâtiments industriels qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les dépôts couverts ou non de quelque nature que se soit
- Les terrains de camping et de caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 25 m²
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.

ARTICLE U1- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les installations à usage d'activités artisanales ou commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE U1- 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton bitumeux,...). Si la largeur le permet, elles comprendront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

piétons et des cycles. Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privées qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

ARTICLE U1- 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes

2. Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

ARTICLE U1- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementée

ARTICLE U1- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, il est possible de déroger à cette règle pour les parcelles en 2ème rideau. Mais également lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état mais implantée en retrait de l'alignement, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.

Lorsqu'une première construction est édifiée sur la parcelle conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifiées à l'arrière sans référence à l'alignement.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.
Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

ARTICLE U1- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si la façade du terrain est inférieure à 10 m, l'implantation sur les deux limites séparatives est obligatoire (front de rue).

Si la façade du terrain est supérieure à 10 m, une construction nouvelle peut être édifiée sur une seule limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Une adaptation mineure de ces règles sera possible en cas de limites séparatives non perpendiculaires.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres hors tout peuvent être implantés sur une seule limite séparative.

Les bassins de piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE U1- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U1-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U1- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra pas dépasser la hauteur des constructions limitrophes.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m à la sablière (R+2 voire R+2+ combles).

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, la hauteur limite des constructions pourra être majorée de 20 % si la commune a approuvé ces dispositions favorisant la diversité de l'habitat.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

L'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peut être autorisée dans la continuité afin d'assurer une insertion architecturale et paysagère de qualité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

ARTICLE U1- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise …) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes …) sont proscrites.

1) Volumétrie, façade

- Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.
- Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

2) Toitures

Pour les projets prévoyant une toiture en pente dotée d'une couverture en tuiles, il conviendra de respecter une certaine homogénéité avec les constructions avoisinantes, en termes de pente, de volumétrie et de teinte (pente entre 30 et 35%, tuiles noires interdites), afin de présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Des toitures différentes peuvent être envisagées (toitures végétalisées, toitures terrasses, bac acier, zinc, …) dans le cas d'un projet proposant une réelle qualité architecturale valorisant le bâtiment et s'intégrant dans son environnement architectural, urbain et paysager.

- Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement
- Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %
- Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont interdites sur les constructions principales qui opteront pour 2, 3 ou 4 pans et limitées aux points suivants :
  - les extensions sans dépasser la surface initiale de la construction, à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
  - les annexes de moins de 40 m², à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
  - les vérandas, à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.
- Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles ou en harmonie avec l'environnement.
- La tuile d'aspect canal, posée à couvrant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures. Elle sera de préférence d'aspect rouge vieilli en accord avec le bâti environnant.
- L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).
- Les souches des cheminées seront enduites ou de type briques foraines.

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

3) Façades

Proportions générales, équilibre :

- Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.
- Les façades seront planes, sans saillies ni retraits autres que ceux éventuellement imposés par la configuration du terrain.
- Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Proportions des ouvertures :

- Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité. Les baies seront à tendance verticales superposées et axées ou symétriques.
- Des proportions différentes pourront être adoptées dans le cas de création ou de réhabilitation de locaux à usage de commerce ou d'activité, ou lorsque le projet se réfère à une architecture volontairement contemporaine sans référence au bâti ancien.

Matériaux et couleurs :

(Nb : Se reporter aux annexes du rapport de présentation pour prise en compte du nuancier du CAUE)

- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.
- Les façades en brique pourront être conservées ou restaurées dans la mesure où leur état est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les maçonneries devront être revêtues d'enduits.
- Les teintes pastel seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.
- Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade,…) et qu'ils mettent en valeur la construction. L'aspect bardage bois sur toutes les faces de la construction est interdit
- Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses…) ne sera laissé à nu.

Éléments rapportés :

- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.
- Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades ou de toutes références à une architecture extérieure à la région).

4) Clôtures

- Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain. Les clôtures anciennes seront idéalement maintenues et restaurées.
- Les nouvelles clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le village. D'une manière générale, elles seront maçonnées et d'aspect identique aux constructions qu'elles jouxtent.

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

- Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- La hauteur des parties maçonnées des clôtures est limitée à 0,60 mètres en façade sur rue ou sur les limites séparatives. Ces murs peuvent être surmontés de grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre en façade sur rue et à 1,80 mètre sur les limites séparatives.

5) Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
- Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE U1- 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE U1- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haut de tige par tranche de 500 m² de surface libre.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés éventuellement en aires de jeux. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de surface. La plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée de l'agglomération est à privilégier. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,5 mètre sur rue ou 2 mètres en limite séparative. Les haies filtrantes composées d'essences locales sont à favoriser ; éviter les haies opaques de thuyas ou de laurines qui enferment l'espace.

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

ARTICLE U1- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE U1- 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE U1- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

CHAPITRE II - ZONE U2

ARTICLE U2- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U2

- Les bâtiments industriels qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit
- Les terrains de camping et de caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 25 m²
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.

ARTICLE U2- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les installations à usage d'activités artisanales ou commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié en application de l'article L123-1-5 7° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis aux dispositions règlementaires en vigueur.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

ARTICLE U2 - 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton bitumeux,...). Si la largeur le permet, elles comprendront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles. Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privées qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

ARTICLE U2- 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes

2. Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE U2 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementée

ARTICLE U2 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance :

- 35 m minimum de part et d'autre de l'axe de la RD 631
- 15 m minimum de l'axe ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres, pour les autres routes départementales

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les surélévations et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Dans les autres cas :

La façade principale des constructions nouvelles sera implantée **dans une bande 0 à 15 mètres par rapport aux voies ou à l'emprise publique.** Lorsque le terrain se situe à l'angle de plusieurs voies, le recul s'applique uniquement sur la voie d'accès au terrain.

Un retrait supérieur pourra être admis si la construction nouvelle s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie en retrait ou en continuité d'un immeuble voisin (même retrait).

Il est également possible de déroger à cette règle d'implantation pour les parcelles en 2ème rideau.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les surélévations et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Les annexes à l'habitation (piscine, remises,…) ne générant pas une surface de plancher supérieure à 30 m² pourront être implantées sans référence à l'alignement.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

justifié par des raisons techniques. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique après sinistre.

ARTICLE U2- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale.

En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et les limites séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faîtage) et ne sera pas inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage peuvent être implantés sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les bassins de piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE U2- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U2- 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Le Coefficient d'Emprise au Sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface du terrain objet de la demande.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, le coefficient d'emprise au sol pourra être majoré de 20 % si la commune a approuvé ces dispositions favorisant la diversité de l'habitat.

En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent occuper 100 % de la surface du terrain.

ARTICLE U2- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment.

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à la sablière ou à l'acrotère du toit (R + 1 voire R + 1 + combles). Une hauteur supérieure pourra être tolérée en cas d'extension d'une construction existante autorisée afin de faciliter l'intégration architecturale de cette extension.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, la hauteur limite des constructions pourra être majorée de 20 % si la commune a approuvé ces dispositions favorisant la diversité de l'habitat.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE U2-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise …) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, …) sont proscrites.

Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées aux articles 11 et 13 du présent règlement.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, …) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

1) Volumétrie, façade, épanelage

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure ou le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

2) Toitures

Pour les projets prévoyant une toiture en pente dotée d'une couverture en tuiles, il conviendra de respecter une certaine homogénéité avec les constructions avoisinantes, en termes de pente, de volumétrie et de teinte (pente entre 30 et 35%, tuiles noires interdites), afin de présenter un aspect

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Des toitures différentes peuvent être envisagées (toitures végétalisées, toitures terrasses, bac acier, zinc, …) dans le cas d'un projet proposant une réelle qualité architecturale valorisant le bâtiment et s'intégrant dans son environnement architectural, urbain et paysager.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement

Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont interdites sur les constructions principales qui opteront pour 2, 3 ou 4 pans et limitées aux points suivants :

- les extensions sans dépasser la surface initiale de la construction, à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- les annexes de moins de 40 m², à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- les vérandas, à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.

Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles.

La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures même si d'autres matériaux peuvent être autorisés. La teinte des tuiles et des matériaux de couverture devra être en harmonie avec le bâti environnant existant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les souches des cheminées seront enduites ou en briques foraines

3) Façades

Proportions générales, équilibre :

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Proportions des ouvertures :

Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité.

Des proportions différentes pourront être adoptées dans le cas de création ou de réhabilitation de locaux à usage de commerce ou d'activité, ou lorsque le projet se réfère à une architecture volontairement contemporaine sans référence au bâti ancien.

Matériaux et couleurs :
(Nb : Se reporter aux annexes du rapport de présentation pour prise en compte du nuancier du CAUE)

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les façades en brique pourront être conservées ou restaurées dans la mesure ou leur état est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les maçonneries devront être revêtues d'enduits.

Les teintes pastel seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.

Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, …) et qu'ils mettent en valeur la construction. L'aspect bardage bois sur toutes les faces de la construction est interdit.

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses…) ne sera laissé à nu.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades, ou de toutes références à une architecture extérieure à la région).

4) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain. Les clôtures anciennes seront idéalement maintenues et restaurées.

Les nouvelles clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le village. D'une manière générale, elles seront maçonnées et d'aspect identique aux constructions qu'elles jouxtent.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

En bordure de la RD 631, la hauteur des murs de clôture est limitée à 1,50 m. En bordure des autres voies, la hauteur des parties maçonnées des clôtures est limitée à 0,60 mètres en façade sur rue et 1,80 m sur les limites séparatives. Ces murs peuvent être surmontés de grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 mètre en façade sur rue et à 1,80 mètre sur les limites séparatives.

5) Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

6) **Cas particulier des constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme :**

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées ci-dessous :

Réfection souhaitable des enduits des éléments repérés

Modifications des ouvertures à éviter

Conservation des matériaux et reconduction des techniques traditionnelles de mise en œuvre si possible.

ARTICLE U2- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Par ailleurs, il sera exigé, pour toute construction nouvelle ou changement de destination à usage d'habitation ou extension de plus de 50 m², la création de places de stationnement à l'intérieur de la propriété correspondant à :

	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles	1 place minimum + 1 par tranche de 70 m² de surface de plancher

Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) ne peuvent être transformés en habitation sauf si le nombre initial de places est restitué à l'intérieur de la propriété.

ARTICLE U2- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haut de tige par tranche de 500 m² de surface libre.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés éventuellement en aires de jeux. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

La plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée de l'agglomération est à privilégier. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,5 mètre sur rue ou 2 mètres en limite séparative. Les haies filtrantes composées d'essences locales sont à favoriser ; éviter les haies opaques de thuyas ou de laurines qui enferment l'espace.

Cas particulier des constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme :

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

Concernant l'accompagnement paysager des abords des éléments identifiés :

- Les plantations seront conservées et entretenues. Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.

- Les espaces libres mettant en valeur les éléments identifiés seront maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable

ARTICLE U2- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

LE U2- 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE U2- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

CHAPITRE V - ZONE UE

ARTICLE UE- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activités non liées à l'exercice d'un service public,
- Les constructions nouvelles à usage d'artisanat ou de commerces,
- Les bâtiments industriels,
- Les constructions et installations soumis à autorisation ICPE,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les résidences hôtelières et parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles.

ARTICLE UE- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions à usage d'habitation dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des installations nécessaires aux services publics (gardien). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être réalisé en même temps que le(s) équipement(s). Ces constructions sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE UE- 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

ARTICLE UE- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes

2. Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.
Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone UE quel que soit le secteur, le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE UE- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance :

- 35 m minimum de part et d'autre de l'axe de la RD 631

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

- 15 m minimum de l'axe ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres, pour les autres routes départementales

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer
- soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux voies et emprises publiques, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE UE- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit sur une des deux limites séparatives
- en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur à la sablière de la construction sans être inférieure à 3 mètres (D = H/2 et D> ou égal à 3 mètres minimum).

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

ARTICLE UE- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à la sablière du bâtiment.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à la sablière ou à l'acrotère du toit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

ARTICLE UE- 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de type label « haute qualité environnementale » (HQE®) est autorisé.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

ARTICLE UE- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être adaptés à l'opération et au fonctionnement de l'équipement.

ARTICLE UE- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haut de tige par tranche de 500 m² de surface libre.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés éventuellement en aires de jeux. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de surface. La plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée de l'agglomération est à privilégier. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,5 mètre sur rue ou 2 mètres en limite séparative. Les haies filtrantes composées d'essences locales sont à favoriser ; éviter les haies opaques de thuyas ou de laurines qui enferment l'espace.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions règlementaires en vigueur.

ARTICLE UE- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UE- 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont indicées « AU1, AU2 et AU0... ». Elles comprennent les chapitres suivants :

DENOMINATION	*VOCATION*
Zone AU1	*extension à des fins d'habitat (opération d'aménagem d'ensemble)*
Secteur AU2	*extension à des fins d'habitat (urbanisation au fur et mesure de l'équipement de la zone)*
Zone AU0	*extensions futures à vocation d'habitat nécessitant une modification du PLU*

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

CHAPITRE VI - ZONE AU1

ARTICLE AU1- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone AU1 et le secteur AU2 :

- Les bâtiments industriels, artisanaux ou entrepôts et toute construction ou installation qui ne sont pas compatible avec le voisinage des habitations, notamment ceux qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges
- Les dépôts de toute nature
- Les bâtiments agricoles
- Les commerces et entrepôts de plus de 250 m² de surface de plancher
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 25 m².

ARTICLE AU1- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone AU1 et le secteur AU2 :

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans la zone AU1 :

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, ne sont admis que :

- La réalisation de constructions nouvelles, dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les constructions compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

Dans le secteur AU2 :

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, ne sont admis que la réalisation de constructions nouvelles, dans le respect des conditions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'urbanisation est possible au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

ARTICLE AU1- 3 - ACCES ET VOIRIE

Dans la zone AU1 et le secteur AU2 :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un chemin d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès sur la RD631 est interdite et la division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi crées.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés. Les principes de desserte transcrits dans les orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectés, tout comme les indications sur le profil des voies attendus.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de :

- 3,5 m minimum en cas de sens unique,
- 4,5 m minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton bitumeux,...). Elles intègreront en supplément dimensionnel par ailleurs des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles (cette circulation peut néanmoins être réalisée en discontinuité de la voie). Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhiculent puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

ARTICLE AU1- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans la zone AU1 et le secteur AU2 :

1. Alimentation

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.
Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

Eaux usées

Dans les zones AU, quel que soit le secteur, le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE AU1- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

ARTICLE AU1- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance :

- 35 m minimum de part et d'autre de l'axe de la RD 631
- 15 m minimum de l'axe ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres, pour les autres routes départementales

Dans les autres cas :

La façade principale des constructions nouvelles sera implantée **dans une bande 0 à 15 mètres par rapport aux voies ou à l'emprise publique.**

Dans l'ensemble des zones AU :

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique après sinistre.

ARTICLE AU1- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone AU1 et le secteur AU2 :

Si la façade du terrain est inférieure à 10 mètres, l'implantation sur les deux limites séparatives est obligatoire (front de rue).

Si la façade du terrain présente une largeur entre 10 et 20 m, une construction nouvelle peut être édifiée sur une seule limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Si la façade du terrain est supérieure à 20 m, une implantation est possible en retrait des deux limites séparatives latérales. Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes dont la superficie est inférieure à 30 m² de surface de plancher et la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage pourront être implantées en limite séparative latérale et en fond de parcelle.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Dans le cas d'extensions de constructions existantes implantées différemment ou de reconstructions à l'identique, l'implantation sur une au moins des deux limites n'est pas obligatoire.

ARTICLE AU1- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU1- 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Le Coefficient d'Emprise au Sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface du terrain objet de la demande.

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, le coefficient d'emprise au sol pourra être majoré de 20 % si la commune a approuvé ces dispositions favorisant la diversité de l'habitat.

ARTICLE AU1- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra pas dépasser la hauteur des constructions limitrophes.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à la sablière ou à l'acrotère du toit depuis le terrain naturel avant travaux (R+1).

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, la hauteur limite des constructions pourra être majorée de 20 % si la commune a approuvé ces dispositions favorisant la diversité de l'habitat.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

ARTICLE AU1- 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise …) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes…) sont proscrites.

1) Volumétrie, façade, épannelage

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

2) Toitures

Pour les projets prévoyant une toiture en pente dotée d'une couverture en tuiles, il conviendra de respecter une certaine homogénéité avec les constructions avoisinantes, en termes de pente, de volumétrie et de teinte (pente entre 30 et 35%, tuiles noires interdites), afin de présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Des toitures différentes peuvent être envisagées (toitures végétalisées, toitures terrasses, bac acier, zinc, …) dans le cas d'un projet proposant une réelle qualité architecturale valorisant le bâtiment et s'intégrant dans son environnement architectural, urbain et paysager.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.

Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont interdites sur les constructions principales qui opteront pour 2, 3 ou 4 pans et limitées aux points suivants :

- les extensions sans dépasser la surface initiale de la construction, à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- les annexes de moins de 40 m², à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- les vérandas, à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.

Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles.

La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures même si d'autres matériaux peuvent être autorisés.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

Les souches des cheminées seront enduites ou en brique foraine.

3) Façades

Proportions générales, équilibre :

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

Matériaux et couleurs :
(Nb : Se reporter aux annexes du rapport de présentation pour prise en compte du nuancier du CAUE)

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle permettant une inscription au site environnant.

Les teintes pastel seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses…) ne sera laissé à nu.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront s'intégrer au mieux au bâti et si possible rendus non visibles depuis le domaine public.

Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades ou de toutes références architecturales extérieures à la région).

4) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Dans les secteurs d'une densité supérieure à 20 logements /hectare, les nouvelles clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le village. D'une manière générale, elles seront maçonnées et enduites de teintes identiques aux constructions qu'elles jouxtent.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Dans l'ensemble des zones AU, la hauteur des murs de clôtures est limitée à 1,20 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives. Ils pourront être surmontés de dispositifs à clair-voie mais la hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 1,80 m.

Les clôtures végétalisées seront à privilégier dans les secteurs d'habitat pavillonnaire (densité inférieure à 12 logements/hectare)

5) Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

ARTICLE AU1- 12 - STATIONNEMENT

Dans la zone AU1 et le secteur AU2 :

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

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes et représenter au moins 2% du nombre total de places de stationnement pour les établissements recevant du public ou installations ouvertes au public, 5% pour les logements collectifs neufs.

Les ratios suivants devront être respectés :

	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles	1 place par logement + 1 par tranche de 70 m² de surface de plancher
En habitat collectif	1 place par logement + 1 par tranche de 55 m² de surface de plancher

Au-delà de ces ratios, une place en accès libre par tranche de 250 m² de surface de plancher devra être créée dans les opérations d'aménagement de plus de 500 m² de surface de plancher.

Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) ne peuvent être transformés en habitation sauf si le nombre initial de places est restitué à l'intérieur de la propriété.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

En application de l'article R111-6 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Par ailleurs, pour les immeubles de plus de 180 m² de surface de plancher, il est imposé la création d'un local à ordures ménagères et des places de stationnement pour les vélos et poussettes à raison de 2 places par tranche de 55 m² de surface de plancher (2 m² minimum par tranche de 55 m² de surface de plancher). Ces places devront être aménagées en RDC dans un garage abrité et fermé.

ARTICLE AU1- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la zone AU1 et le secteur AU2 :

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 250 m² de surface libre.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements ou permis groupés) de plus d'un hectare, les espaces communs non bâtis devront représenter à minima 5 % de la surface de l'opération et comporter au moins un arbre de haute tige par logement. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de surface. La plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée de l'agglomération est à privilégier. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,5 mètre sur rue ou 2 mètres en limite séparative. Elles seront idéalement constituées d'espèces variées, panachées et à feuilles caduques aux 2/3 minimum.

Les haies filtrantes composées d'essences locales sont à favoriser ; éviter les haies opaques de thuyas ou de laurines qui enferment l'espace.

ARTICLE AU1- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

ARTICLE AU1- 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE AU1- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit …).

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

CHAPITRE VII - ZONE AU0

ARTICLE AU0- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction nouvelle est interdite, quel qu'en soit l'usage, à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE AU0- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU0- 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE AU0- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE AU0- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AU0 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sans Objet

ARTICLE AU0- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans Objet

ARTICLE AU0- 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

ARTICLE AU0- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU0- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU0- 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE AU0- 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE AU0- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE AU0- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE AU0- 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE AU0- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

Zones agricoles

Les zones agricoles sont indicées « A... ».

DENOMINATION	*VOCATION*
A	*Zones à vocation agricole*
Ap	*Secteurs agricoles d'intérêt paysager*
A1	*Secteurs habités (sans caractère agricole), à l'intérieur des grands espaces agricoles*
A2	*Secteurs habités (sans caractère agricole), à l'intérieur des grands espaces agricoles, où quelques constructions nouvelles sont autorisées*
A3	*Secteurs d'activités artisanales (sans caractère agricole), à l'intérieur des grands espaces agricoles*
A4	*Secteurs à vocation touristique, à l'intérieur des grands espaces agricoles*

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

CHAPITRE IX - ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- des constructions et installations soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article 2

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

Dans l'ensemble de la zone A, tous secteurs confondus (A, Ap, A1, A2, A3, A4)

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans les seuls secteurs A :

A condition de respecter les prescriptions des PPR en vigueur et à condition que les occupations et utilisations du sol soient nécessaires à l'activité agricole :

- les constructions et installations, hors habitation, nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les magasins de vente directe, de produits provenant uniquement de l'exploitation), sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité du siège d'exploitation ou d'autres constructions à usage agricole, exception faite des exploitations nouvellement créées.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes (y compris les piscines). Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- Les extensions ou annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
  - Les extensions des habitations existantes de moins de 80m² sont limitées à 50 % de la surface de plancher existante. Pour les habitations existantes de plus de 80m² l'extension est limitée à 50 % de la surface de plancher existante pour les 80 premiers m² et à 30% pour les m² suivants.
  - Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLU sont limitées à 30 m² de surface de plancher par logement. Pour les piscines la surface du bassin (hors margelles et terrasses) est limitée à 60 m². Cette disposition ne s'applique pas aux piscines naturelles.

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré à condition que la densité soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré

- Pour les constructions repérées sur le plan de zonage : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
  - ⇨ A l'habitat ;
  - ⇨ A l'hébergement hôtelier (gîtes)
  - ⇨ A l'artisanat
  - ⇨ Aux bureaux ;
  - ⇨ A l'exploitation agricole (notamment locaux pour la vente directe de produits provenant uniquement de l'exploitation).

Dans les seuls secteurs Ap :

A condition de respecter les prescriptions des PPR en vigueur et à condition que les occupations et utilisations du sol soient nécessaires à l'activité agricole :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré à condition que la densité soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré.

Dans les seuls secteurs A1 :

A condition de respecter les prescriptions des PPR en vigueur :

- le changement de destination des constructions existantes repérées au plan de zonage dans la limite d'un logement par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, à condition qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
  - ⇨ A l'habitat ;
  - ⇨ A l'hébergement hôtelier (gîtes)
  - ⇨ A l'artisanat
  - ⇨ Aux bureaux ;

- Les extensions ou annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
  - Les extensions des habitations existantes de moins de 80m² sont limitées à 50 % de la surface de plancher existante. Pour les habitations existantes de plus de 80m² l'extension est limitée à 50 % de la surface de plancher existante pour les 80 premiers m² et à 30% pour les m² suivants.
  - Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLU sont limitées à 30 m² de surface de plancher par logement. Pour les piscines la surface du bassin (hors margelles et terrasses) est limitée à 60 m². Cette disposition ne s'applique pas aux piscines naturelles.

Dans les seuls secteurs A2 :

A condition de respecter les prescriptions des PPR en vigueur :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation dans la limite de 250 m² de surface de plancher par unité foncière. *(Si une construction est déjà existante : la surface existante à la date d'approbation du présent PLU + l'extension doivent être inférieure ou égale à 250 m²)*

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

- Les extensions ou annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
  - Les extensions des habitations existantes de moins de 80m² sont limitées à 50 % de la surface de plancher existante. Pour les habitations existantes de plus de 80m² l'extension est limitée à 50 % de la surface de plancher existante pour les 80 premiers m² et à 30% pour les m² suivants.
  - Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLU sont limitées à 30 m² de surface de plancher par logement. Pour les piscines la surface du bassin (hors margelles et terrasses) est limitée à 60 m². Cette disposition ne s'applique pas aux piscines naturelles.

Dans les seuls secteurs A3 :

A condition de respecter les prescriptions des PPR en vigueur :

- Les extensions ou annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
  - Les extensions des habitations existantes de moins de 80m² sont limitées à 50 % de la surface de plancher existante. Pour les habitations existantes de plus de 80m² l'extension est limitée à 50 % de la surface de plancher existante pour les 80 premiers m² et à 30% pour les m² suivants.
  - Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLU sont limitées à 30 m² de surface de plancher par logement. Pour les piscines la surface du bassin (hors margelles et terrasses) est limitée à 60 m². Cette disposition ne s'applique pas aux piscines naturelles.

- La création de nouvelles constructions, l'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'activités artisanales ou commerciales à condition :
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
  - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

Dans les seuls secteurs A4 :

A condition de respecter les prescriptions des PPR en vigueur :

- Le changement de destination des constructions existantes
- Les constructions liées à l'hébergement hôtelier et touristique (cabanes dans les arbres et sur pilotis, habitat troglodytique, exclusivement)
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les extensions ou annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
  - Les extensions des logements existants de moins de 80m² sont limitées à 50 % de la surface de plancher existante. Pour les logements existants de plus de 80m² l'extension est limitée à 50 % de la surface de plancher existante pour les 80 premiers m² et à 30% pour les m² suivants.
  - Les surfaces totales d'annexes aux logements créées à compter de la date d'approbation du PLU sont limitées à 40 m² de surface de plancher par logement. Pour les piscines, la surface du bassin (hors margelles et terrasses) est limitée à 60 m². Cette disposition ne s'applique pas aux piscines naturelles et bassins de rétention.
  - L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 500m² maximum (extensions et annexes incluses).

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Dans les seuls secteurs A4, en l'absence de réseau public d'eau potable, sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

2) Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Si ce réseau n'est pas établi ou est insuffisant, l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant de stocker les eaux de pluie, de retarder et de limiter leur évacuation. Une attention particulière sera portée à la gestion des apports importants sur courte période (orages).

Il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Les effluents devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

3) Réseaux divers

Excepté dans les secteurs A4, toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 35 m minimum de part et d'autre de l'axe de la RD 631
- 15 m minimum de l'axe ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres, pour les autres routes départementales
- 5 mètres de la limite d'emprise des voies communales

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental et d'un mètre supplémentaire par mètres d'excavation.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs A et Ap :

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 m des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,…) peuvent être implantés librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène,...) sont respectés et à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Dans les secteurs A1, A2, A3, A4 :

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Dans les secteurs A4 jouxtant un espace agricole, une ZNT (Zone de Non-Traitement) devra être mise en place à travers la préservation ou la création d'une haie végétale entre l'espace agricole et les futures constructions.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,…) peuvent être implantés librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène,...) sont respectés et à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

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

Les annexes à l'habitation doivent être situées à 25 m au plus de l'habitation. Cette distance est comptée du pied des 2 façades les plus proches.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs A, Ap, A1, A2, A3 :

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Le Coefficient d'Emprise au Sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface du terrain objet de la demande.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

Dans les secteurs A4 :

L'emprise au sol des nouvelles constructions ne pourra excéder 10 % du terrain d'assiette de l'opération. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles, piscines naturelles, espaces de biodiversité aquatique et bassins de rétention.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) pour les bâtiments agricoles et à la sablière pour les constructions à usage d'habitation.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

Dans les seuls secteurs A :

La hauteur des bâtiments nécessaires aux exploitations est limitée à 12 m au faîtage concernant les bâtiments agricoles et limitée à 6 m à la sablière du toit pour les constructions à usage d'habitation.

Les annexes à l'habitation sont quant à elles limitées à 5 mètres au faîtage.

Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructure ponctuels conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves …). Dans le cas de l'édification d'éléments ponctuels, ces derniers ne seront pas couverts par la toiture du bâtiment.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, …).

Dans les seuls secteurs Ap :

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

Pas d'objet.

Dans les seuls secteurs A1 et A2 :

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 6 m à la sablière.

Les annexes à l'habitation sont quant à elles limitées à 5 mètres au sommet du toit

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, …).

Dans les seuls secteurs A3 :

La hauteur des bâtiments d'activités est limitée à 10 m au faîtage et limitée à 6 m à la sablière du toit pour les constructions à usage d'habitation.

Les annexes à l'habitation sont quant à elles limitées à 5 mètres au sommet du toit

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, …).

Dans les seuls secteurs A4 :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à :

- 10 mètres au sommet du toit pour les constructions liées à un hébergement hôtelier et touristique
- 5 mètres au sommet du toit pour les annexes aux logements
- 6 mètres à la sablière pour les autres constructions

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, …).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans les seuls secteurs Ap :
Non règlementé

Dans les seuls secteurs A :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Ainsi, les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives paysagères.

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

Les bâtiments agricoles devront être fermés sur trois côtés ou éventuellement deux en justifiant que cette nécessité soit liée à des besoins agricoles.

Les nouvelles constructions à usage agricole devront être obligatoirement entourées d'une haie arbustive de 3 à 6 mètres de haut, afin de permettre une meilleure intégration dans le paysage des bâtiments agricoles.

Les toitures des nouvelles constructions à usage agricole devront comporter deux pentes égales ou au moins équivalentes à 1/3 – 2/3. Les couleurs d'aspect sombre sont préconisés pour les toitures

La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour les couvertures à usage d'habitation

Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles existants, on veillera à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.

Les toitures fibro-ciment de teinte ocre rouge ou les bacs acier teintés en harmonie avec les façades sont autorisés pour les bâtiments agricoles.

Le bardage métallique en façade des bâtiments sera de teinte proche du milieu environnant (beige sombre, ocre, vert, etc.). Les teintes claires sont à proscrire. Toute couleur claire est interdite et l'aspect mat soutenu sera privilégié.

L'utilisation du bardage bois est autorisée.

Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

Dans les seuls secteurs A1 et A2 :

L'expression architecturale

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

1) Volumétrie, façade, épannelage, toiture

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.

Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

Pour les projets prévoyant une toiture en pente dotée d'une couverture en tuiles, il conviendra de respecter une certaine homogénéité avec les constructions avoisinantes, en termes de pente, de volumétrie et de teinte (pente entre 30 et 35%, tuiles noires interdites), afin de présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Des toitures différentes peuvent être envisagées (toitures végétalisées, toitures terrasses, bac acier, zinc, …) dans le cas d'un projet proposant une réelle qualité architecturale valorisant le bâtiment et s'intégrant dans son environnement architectural, urbain et paysager.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont interdites sur les constructions principales qui opteront pour 2, 3 ou 4 pans et limitées aux points suivants :

- les extensions sans dépasser la surface initiale de la construction, à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- les annexes de moins de 40 m², à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- les vérandas, à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

Matériaux :

La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures.

Éléments de toiture :

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

2) Façades

Matériaux et couleurs :
(Nb : Se reporter aux annexes du rapport de présentation pour prise en compte du nuancier du CAUE)

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses…) ne sera laissé à nu. L'usage des pans de bois est autorisé. Les revêtements en bois naturels pourront être laissés bruts s'ils répondent aux exigences de classe IV.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

3) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage naturel et urbain

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 0,60 mètres en façade sur rue ou sur les limites séparatives. Ces murs peuvent être surmontés de grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre en façade sur rue et à 1,80 mètre sur les limites séparatives.

Dans les secteurs A3 :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Ainsi, les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives paysagères.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les bâtiments d'activités devront être fermés sur trois côtés ou éventuellement deux en justifiant que cette nécessité soit liée à l'activité.

Les toitures des constructions à usage d'activités artisanales devront comporter deux pentes égales ou au moins équivalentes à 1/3 – 2/3. Les couleurs d'aspect sombre sont préconisés pour les toitures

La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour les couvertures à usage d'habitation

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

Dans les secteurs A4 :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Ainsi, les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives paysagères.

Les constructions insolites (cabanes, troglodytes...), devront s'intégrer dans le paysage local.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées.

Dans l'ensemble de la zone A, tous secteurs confondus :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

Cas particulier des constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme :

Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées ci-dessous :

Réfection souhaitable des enduits des éléments repérés

Modifications des ouvertures à éviter

Conservation des matériaux et reconduction des techniques traditionnelles de mise en œuvre si possible.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les seuls secteurs A :

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Les haies mono-spécifiques sont proscrites au profit de hautes haies vives, composées d'arbres tiges, de cépées et d'arbustes. Les essences seront choisies selon leur adaptabilité au milieu et aux paysages environnants.

(Voir la liste des essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

Dans les seuls secteurs Ap :

Non règlementé

Dans les seuls secteurs A1, A2, A3, A4 :

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions règlementaires en vigueur.

Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Cas particulier des constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme :

Concernant l'accompagnement paysager des abords des éléments identifiés :

- Les plantations seront conservées et entretenues. Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.

- Les espaces libres mettant en valeur les éléments identifiés seront maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ARTICLE A-15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A-16- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

Zones naturelles

Les zones naturelles sont indicées « N... ». Elles comprennent les chapitres suivants :

DENOMINATION	*VOCATION*
N	*Zone naturelle à préserver*
N1	*Zone naturelle dans laquelle des habitations sont présentes*
N5	*Zone prévue pour la création d'un équipement public*
N6	*Zone dédiée aux équipements publics isolés en zone N (édifice religieux, cimetière,...)*
N7	*Zone de jardins, espaces verts*

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

CHAPITRE X- ZONE N

ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- des constructions et installations soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article 2

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

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

Dans l'ensemble de la zone N, tous secteurs confondus

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne mettant pas en cause le caractère naturel de la zone
- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié en application de l'article L123-1-5 7° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis aux dispositions règlementaires en vigueur.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseaux divers.

Dans la zone N, hors secteurs N1, N5, N6 et N7

- Les installations et ouvrages nécessaires à l'irrigation

Dans les secteurs N1

- Les extensions ou annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

  - Les extensions des habitations existantes de moins de 80m² sont limitées à 50 % de la surface de plancher existante. Pour les habitations existantes de plus de 80m² l'extension est limitée à 50 % de la surface de plancher existante pour les 80 premiers m² et à 30% pour les m² suivants.
  - Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLU sont limitées à 30 m² de surface de plancher par logement. Pour les piscines la surface

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

du bassin (hors margelles et terrasses) est limitée à 60 m². Cette disposition ne s'applique pas aux piscines naturelles.

- La reconstruction des constructions à l'identique après sinistre

Dans les secteurs N5 et N6 :

- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements publics

Dans les secteurs N7 :

- Les constructions d'abris de jardins à raison d'un local « individuel » par parcelle
- Les constructions d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec la nature du site.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils supportent.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Tout nouvel accès non aménagé est interdit sur les voies de catégorie 1, à savoir sur la RD931.

Le regroupement des accès sera favorisé sur les routes départementales. Dans tous les cas, une autorisation d'accès devra être demandée au service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans les secteurs N, N7 :

Sans objet.

Dans les secteurs N1, N5, N6 :

1) Alimentation

En eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes

2) Assainissement

Eaux pluviales

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

La collecte et le stockage des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m².

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Les eaux de toitures doivent être évacuées dans le réseau collectif.

Si ce réseau n'est pas établi ou est insuffisant, l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant de stocker les eaux de pluie, de retarder et de limiter leur évacuation. Une attention particulière sera portée à la gestion des apports importants sur courte période (orages).

Il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Les effluents devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

3) Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

Dans les secteurs N :

Sans objet.

Dans les secteurs N1 :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 35 m minimum de l'axe de la RD931

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

- 15 m minimum de l'axe des autres RD et 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres
- 10 m minimum de l'axe des autres voies

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental et d'un mètre supplémentaire par mètres d'excavation.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Dans les secteurs N5, N6 et N7 :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 35 m minimum de l'axe de la RD931
- 15 m minimum de l'axe des autres RD et 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres
- Retrait de 5 mètres minimum par rapport aux autres voies

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux voies et emprises publiques, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, tous secteurs confondus :

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,…) peuvent être implantés librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène,...) sont respectés et à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Dans les secteurs N :

Sans objet.

Dans les secteurs N1:

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Dans les secteurs N5 et N6 :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

Dans les secteurs N7:

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou idéalement en limite de fond de parcelle.

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

Les annexes à l'habitation doivent être situées à 25 m au plus de l'habitation. Cette distance est comptée du pied des 2 façades les plus proches.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Le Coefficient d'Emprise au Sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface du terrain objet de la demande.

Dans les secteurs N, N5, N6 :

Non réglementé.

Dans les secteurs N1 :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles

Les piscines ainsi que les terrasses, accès et allées non perméables sont intégrées dans le calcul de cette emprise.

En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

Dans les secteurs N7 :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 9 m² par jardin « individuel ».

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment.

Dans les secteurs N :

Non réglementé

Dans les secteurs N1 :

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 6 m à la sablière du toit.

Les annexes à l'habitation sont quant à elles limitées à 5 mètres au sommet du toit

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, …).

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

Dans les secteurs N5, N6 :

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 10 m à la sablière du toit.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, …).

Dans les secteurs N7 :

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 3 m à la sablière du toit

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, …).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans les secteurs N, N7 :

Non règlementé

Dans les secteurs N1, N5, N6 :

L'expression architecturale

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

1) Volumétrie, façade, épannelage, toiture

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.

Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

Dans les seuls secteurs N1 :

Pour les projets prévoyant une toiture en pente dotée d'une couverture en tuiles, il conviendra de respecter une certaine homogénéité avec les constructions avoisinantes, en termes de pente, de volumétrie et de teinte (pente entre 30 et 35%, tuiles noires interdites), afin de présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Des toitures différentes peuvent être envisagées (toitures végétalisées, toitures terrasses, bac acier, zinc, …) dans le cas d'un projet proposant une réelle qualité architecturale valorisant le bâtiment et s'intégrant dans son environnement architectural, urbain et paysager.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont interdites sur les constructions principales qui opteront pour 2, 3 ou 4 pans et limitées aux points suivants :

- les extensions sans dépasser la surface initiale de la construction, à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- les annexes de moins de 40 m², à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- les vérandas, à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Dans l'ensemble de la zone N, tous secteurs confondus :

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

Matériaux :

La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures.

Éléments de toiture :

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

2) Façades

Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses…) ne sera laissé à nu. L'usage des pans de bois est autorisé. Les revêtements en bois naturels pourront être laissés bruts s'ils répondent aux exigences de classe IV.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

3) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage naturel et urbain

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures est limitée à 0,60 mètres en façade sur rue ou sur les limites séparatives. Ces murs peuvent être surmontés de grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre en façade sur rue et à 1,80 mètre sur les limites séparatives.

Dans l'ensemble de la zone N, tous secteurs confondus :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

Cas particulier des constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme :

Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées ci-dessous :

Réfection souhaitable des enduits des éléments repérés

Modifications des ouvertures à éviter

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 28/03/2022
Affiché le
ID : 081-200066124-20220321-66_2022-DE

Conservation des matériaux et reconduction des techniques traditionnelles de mise en œuvre si possible.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les équipements accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions règlementaires en vigueur.

Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

Cas particulier des constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme :

Concernant l'accompagnement paysager des abords des éléments identifiés :

- Les plantations seront conservées et entretenues. Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.

- Les espaces libres mettant en valeur les éléments identifiés seront maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable

ARTICLE N 14 - **Coefficient d'occupa**tion du sol

Non réglementé

ARTICLE N-15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N-16- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.