



Olim flumen, postea vitis,
semper emoenitas ruris prospectus

COMMUNE DE QUINSAC

Département de la Gironde (33360)

Plan Local d'Urbanisme

Modification n° 1

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du 22 décembre 2018
approuvant la modification n°1 du PLU

5. REGLEMENT

Sommaire

Titre 1

Dispositions générales

3

Titre 2

Dispositions applicables aux zones urbaines

9

Titre 3

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

55

Titre 4

Dispositions applicables à la zone agricole

64

Titre 5

Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière

72

Lexique réglementaire

80

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Quinsac (département de la Gironde) à toute personne physique ou morale, publique ou privée.

Article 2 : Portée respective du présent règlement et autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.110, L.121.1 et L.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il fixe les règles applicables aux terrains situés dans les différentes zones et secteurs couverts par le plan.

Tous travaux, constructions, aménagements, changements de destination, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations, opérations et travaux divers réalisés sur des terrains ou partie de terrain localisés dans l'une ou l'autre des zones délimitées au(x) document(s) graphique(s) doivent être conformes au présent règlement.

Les lois et autres règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal, notamment :

1) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations spécifiques et mentionnées en annexe du PLU ;

2) Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :

- l'article R111-2, relatif à la salubrité et la sécurité publique,
- l'article R111-4, relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- l'article R111-15, relatifs à la prise en compte des préoccupations d'environnement,
- l'article R111-21, relatifs à la prise en compte des préoccupations d'ordre esthétiques, patrimoniales, historiques ou architecturales.

3) Le corpus législatif en vigueur,

4) Les dispositions relatives à l'isolation acoustique des bâtiments

Les constructions doivent se soumettre aux prescriptions et normes d'isolation acoustique en vigueur définies au titre du classement des infrastructures terrestres et plus particulièrement du classement de la route départementale RD10 classée par arrêté préfectoral du 11 décembre 1981 en catégorie II.

5) Les dispositions du code de l'urbanisme relatives aux zones où s'applique le droit de préemption urbain, en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

6) Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur ;

9) Les dispositions relatives aux règles d'urbanisme spécifiques des lotissements de plus de dix ans, si le maintien des règles a été demandé pour la majorité des colotis, conformément aux articles L 422-9 et suivants du code de l'urbanisme.

10) Les dispositions de l'article L111-5-2 du code de l'urbanisme permettant à l'autorité compétente de s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.

11) Les dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme qui autorise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sauf si le présent règlement en dispose autrement.

Article 3 : Division du territoire communal en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière, délimitées aux documents graphiques.

- **Les zones urbaines dites "zones U"**

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

- **Les zones à urbaniser dites "zones AU"**

Correspondent à des secteurs naturels ou peu urbanisés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

- **La zone agricole dite "zone A"**

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

- **La zone naturelle et forestière dite "zone N"**

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

Le plan délimite également :

- **des terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC), en application de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme**

Le classement des terrains en espace boisé classé, figurant comme tel aux documents graphiques du PLU, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L311-1 et suivants du Code Forestier. Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 5000 m² et dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale).

- **des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en application des articles L 123-1-5 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme**

En cas de conflit de règles applicables, l'objet de la réserve prévaut sur toute disposition contraire non imposée par une norme de rang supérieur (SCOT, schéma de secteur, etc.).

- **les terrains cultivés à protéger (TCP) au titre de l'article L123-1-5/9 du Code de l'Urbanisme**

Le classement des terrains en terrains cultivés à protéger, figurant comme tel aux documents graphiques du PLU interdit toutes constructions, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

- **les éléments remarquables du patrimoine d'intérêt local, identifiés au titre de l'article L123-1-5/7 du Code de l'Urbanisme**

Les éléments du patrimoine identifiés comme tels aux documents graphiques du PLU (élément bâti ou paysager) font l'objet de prescriptions spécifiques notamment aux articles 11 et 13 du présent règlement. Par ailleurs, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, définie dans les conditions prévues aux articles R442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme. En cas de démolition de tout ou partie d'un bâtiment, celle-ci est également soumise à permis de démolir.

Article 4 : Modes d'occupation ou d'utilisation du sol réglementés par zones

L'article R123-9 du Code de l'Urbanisme fixe les destinations qui peuvent être retenues pour une construction, soumise à autorisation de construire :

- L'habitation,
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux,
- le commerce,
- l'artisanat,
- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière,
- la fonction d'entrepôt,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et équipement collectif d'intérêt général.

L'article R421-19 fixe les autres travaux, installations et aménagements ne relevant pas de ces 9 destinations et soumis à permis d'aménager (PA) :

- a) Les lotissements, qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou un village de vacances classé en hébergement léger prévus au titre du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares,
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

L'article R421-23 fixe les autres travaux, installations et aménagements ne relevant pas de ces 9 destinations qui doivent être précédés d'une déclaration préalable (DP) :

- a) Les lotissements autres que ceux soumis à permis d'aménager, mentionnés à l'article R421-19,
- b) Les divisions des propriétés foncières, situées à l'intérieur des zones délimitées par délibération motivée du Conseil Municipal pour protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application des dispositions de l'article R421-19 ;
- d) L'installation d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- e) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au d) ci-dessous :
 - sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
 - sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte.

f) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

g) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

h) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article,

i) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 123-1-7, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

j) Les aires d'accueil des gens du voyage.

Sont par ailleurs soumis aux dispositions du code de l'environnement les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Pour chaque zone, le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

1- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 Les occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

2- Conditions de l'occupation du sol

Article 3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les conditions d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

Article 5 Supprimé par la loi ALUR

Article 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 L'emprise au sol des constructions.

Article 10 La hauteur maximale des constructions.

Article 11 L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au titre de l'inventaire du patrimoine d'intérêt local.

Article 12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

3- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 Supprimé par la loi ALUR

Article 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
Instauré par la loi Grenelle 2

Article 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques
Instauré par la loi Grenelle 2

Article 5 : Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies au présent règlement du P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent cependant être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

Article 6 : Lexique technique

Le lexique réglementaire, annexé au présent règlement, a vocation à constituer un référentiel technique commun à tous, assurant une définition claire, certaine et unique des différentes notions et termes usités, afin de limiter le risque d'ambiguïté ou de mauvaise interprétation de la règle d'urbanisme. Il n'a pas de portée réglementaire et se veut un outil explicatif et pédagogique.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES U

Les zones urbaines « U » recouvrent les secteurs de la commune qui sont déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics (voirie, réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement) existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

VOCATION DE LA ZONE

La zone UA correspond au tissu urbain central dit « mixte », caractérisé par une densité plus ou moins importante et par une diversité des fonctions urbaines (habitat, activités, équipements, commerces). La zone recouvre le centre bourg et les tissus en continuité, ayant vocation à être densifiés et/ou accueillir des fonctions urbaines mixtes.

La zone UA comprend un sous-secteur UA', au sein duquel, parallèlement au présent règlement, le document d'orientations d'aménagement s'applique.

Article UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt,
- 2) Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,
- 3) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- 4) Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières, le talutage autour des constructions ;
- 4) Les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines combustibles solides et déchets de toute nature, non liés à une activité autorisée dans la zone ;
- 5) Les dépôts de véhicules,
- 6) Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
- 7) Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs ;
- 8) Le changement de destination d'un local existant à usage commercial, artisanal ou de bureau, implanté en rez-de-chaussée d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU.

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

Article non réglementé.

Article UA3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains par les voies publiques ou privées

1-ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie publique dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, et permettre notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3 mètres. Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière de la (ou des) construction(s) considérée(s), la hauteur minimale sous porche doit être de 3,50 mètres. Les dispositions du précédent paragraphe ne sont pas applicables en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

Les bandes d'accès sont interdites.

2-VOIRIE

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00 m.

Article UA4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1-ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2-RACCORDEMENT AU RESEAU D'EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

3-TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement ou installation nouvelle doit être raccordée par une canalisation au réseau collectif d'eaux pluviales au droit du terrain d'assiette du projet. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, celles-ci doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (noue paysagère, chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, notamment les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

4-RESEAUX DIVERS

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, ou à défaut, être dissimulés par accrochage sur la façade.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés directement à la construction, ou à défaut dans les clôtures ou dans les piliers des portails.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.

Article UA5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR.

Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UA6.1 - REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ; l'alignement étant compté au nu du mur, hors débord de toit qui ne peut être supérieur à 50 centimètres au-dessus de l'espace public.

Dans le cas d'un bâtiment implanté à l'angle de deux voies, l'angle de la construction doit être obligatoirement à l'alignement des deux voies ou emprises publiques concernées.

Les piscines et les annexes sont interdites à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ; elles devront obligatoirement être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

UA6.2 - TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS EN ANGLE

Les constructions implantées à l'angle de deux voies, outre la prise en compte de la sécurité liée à la circulation, doivent être obligatoirement implantées à l'alignement des deux voies.

UA6.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente de celle visée au paragraphe 6-1 peut être imposée ou admise dans les cas suivants :

- 1- lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ; le recul minimum imposé en ce cas est de 3 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique ;
- 2- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante ;
- 3- lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UA7.1 - REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées en tout point de la façade, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de **5** mètres par rapport à la limite séparative latérale laissée libre, soit en retrait des deux limites séparatives latérales avec un retrait minimum de **5** mètres par rapport à chaque limite. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

La règle édictée ci-avant s'applique dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

UA7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des limites d'implantation différentes de celles visées au paragraphe 7.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- 1- lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;
- 2- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- 3- lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;
- 4- lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation doit respecter un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

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

UA8.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contiguïté l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre à condition que la distance de recul entre les 2 constructions soit au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la construction la plus haute, sans qu'elle ne puisse être inférieure à 7 mètres.

UA8.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la construction d'une annexe à la construction principale ou d'une piscine.

Article UA9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article UA10 : Hauteur maximale des constructions

UA10.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 7,5 mètres mesurée à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximale est calculée à partir du niveau du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère de terrasse.

UA10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1 peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation de la révision du PLU est supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

Article UA11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - RAPPEL

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de 500 mètres d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, le permis de construire sera également soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

UA11.1 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL

Les éléments bâtis, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales. Seuls des aménagements nécessaires à l'amélioration, la réhabilitation ou la rénovation des constructions sont admis selon les dispositions suivantes :

UA11-1.1 – FAÇADES ET MATERIAUX

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés dans leur intégralité. Sur ces murs, l'utilisation d'enduit ou peinture est interdite. Les réparations et modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) sont interdits.

Les enduits nouveaux doivent être réalisés à base de mortier de chaux et sable de carrière, ou avec un enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; les nouveaux enduits devront présenter un aspect taloché, brossé ou gratté et être de teinte pierre, sable, crème ou ivoire.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, céramique de façade, etc.) doivent être conservés et restaurés. Lors de modifications de formes de percements dans les façades, l'ordonnancement d'origine de la façade devra être respecté ; il en sera de même pour les percements réalisés en toiture. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants. En étage, la création de larges ouvertures, ou la suppression de modénatures (bandeaux, linteaux, corniches, etc.) pourra être interdite.

Dans le cas du remplacement des menuiseries anciennes, il conviendra d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine (aspect et couleur) ; en particulier, les menuiseries d'aspect PVC ou aluminium sont interdites. Les couleurs pour les enduits et peinture des huisseries et menuiseries extérieures seront maintenues et devront rester en harmonie avec la teinte des maçonneries.

La pose de volets roulants visibles depuis la rue ou l'espace public est interdite.

La fermeture d'une loggia ou la création d'une véranda en étage sont interdites. La création d'une véranda en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voies.

UA11-1.2 – TOITS ET COUVERTURES

En cas de réfection des toitures, la forme, la pente et l'inclinaison des toits d'origine devront être conservées ; de même, le remplacement de tout ou partie des couvertures devra respecter strictement l'aspect et la couleur de la couverture d'origine. Les panneaux solaires sont par ailleurs interdits.

UA11.2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

UA11.2.1 - FAÇADES ET MATERIAUX

Les matériaux et couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour leur similitude d'aspect avec l'architecture traditionnelle du bourg et ses caractéristiques morphologiques.

Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique ou les moellons et les matériaux se rapprochant des teintes des enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre (blanc, beige ou gris clair, à l'exception de toute autre couleur).

Par ailleurs, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) non conçus pour être laissés apparents est interdit.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.

Les constructions d'architecture contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle du fait des techniques constructives, des matériaux employés ou des principes de composition) sont admises sous réserve qu'elles prennent en considération le caractère de la zone (simplicité des volumes : sont en particulier interdits les volumes compliqués et tout pastiche d'architecture typique d'une autre région ; peinture ou enduit de façade de couleur blanche, beige ou gris clair exclusivement ; rythme des ouvertures plus hautes que larges, notamment pour les façades sur rue). Les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont également autorisés dans les mêmes conditions.

UA11.2.2 - TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS EN ANGLE

Les constructions implantées à l'angle de deux voies, outre la prise en compte de la sécurité liée à la circulation, doivent être conçues pour concourir à la constitution d'un front bâti structuré. L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

UA11.2.3 - BAIES ET PERCEMENTS

Les ouvertures et baies visibles depuis la rue ou l'espace public doivent être alignées horizontalement et verticalement selon un axe de symétrie.

Les volets roulants sont interdits.

Toutes les menuiseries seront obligatoirement peintes ou laquées.

De plus, la pose de menuiserie d'aspect PVC est interdite sur les façades donnant sur rue.

UA11.2.4 - TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales doivent présenter des pentes comprises entre 25% et 45%. Des pentes plus faibles pourront être autorisées pour les constructions annexes, telles que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale.

Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles de terre cuite (sauf tuiles mécaniques classiques) et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Cependant, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé (type shingle) sont admis pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales. Les couvertures en verre sont également autorisées pour les vérandas.

Les panneaux solaires sont interdits.

Les toitures terrasses sont interdites.

UA11.3 – DISPOSITIONS DIVERSES

UA11.3.1 - ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, ainsi que les antennes paraboliques et les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, ...) doivent être intégrés dans le volume de la construction, et en aucun cas ne doivent être visibles depuis l'espace public de la rue qui dessert la construction.

UA11.3.2 - LOCAUX ANNEXES ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction.

UA11.3.3 - CLOTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les murs de clôtures anciens en pierre seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine.

Les nouvelles clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite d'1,80 mètre au dessus du sol naturel.

Les nouvelles clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté ou non d'une grille exclusivement de couleur sombre ; dans tous les cas, la hauteur totale maximale de la clôture ne pourra pas excéder 1,50 mètre ; les grillages et autres éléments à claire-voie sont interdits ;
- haie végétale formant clôture et composée d'essences locales variées (noisetier, charme, escallonia, troène, althéa, amélanchier, cotinus, laurier tin, groseiller à fleurs, photinia, buddleia, corète du Japon, osmanthe, etc.) ; les haies monospécifiques (constituées de thuyas, cyprès de lambert, cupressocyparis, etc.) sont proscrites.

UA11.3.4 - CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES

La hauteur des clôtures érigées sur limites séparatives entre propriétés est limitée à 2 mètres de hauteur, quel que soit la nature de la clôture.

Article UA12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

UA12.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet et sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

UA12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète. La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

UA12.3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

1) Construction à usage d'habitation :

- Pour les constructions comprenant 1 logement : 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher avec un minimum d'une place / logement ;
- Pour les constructions comprenant 2 logements et plus : 1 place / logement inférieur à 50 m² de surface de plancher ; 1,5 places / logement entre 51 m² et 100 m² de surface de plancher ; 2 places / logement supérieur à 101 m² de surface de plancher;
- Pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : 1 place / logement quelle que soit sa surface.

En outre, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher (en locatif ou en accession) doit être réalisé :

- une place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
- un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement.

2) Construction à usage de commerce :

- Pour les constructions inférieures à 100 m² de surface de plancher : aucune place n'est requise,
- Pour les constructions supérieures à 101 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 80 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 101 m² de surface de plancher.

3) Construction à usage de bureau : 1 place pour 50 m² de surface de plancher + 1 place visiteur par tranche de 200 m² de surface de plancher.

4) Construction à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 5 chambres.

5) Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur usage. Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé sur la base de la production d'une étude précise tenant compte de leur fonctionnement, taux et du rythme de leur fréquentation.

Article UA13: Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

UA13.1 – TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

Les espaces libres de toute construction, les dalles de couvertures d'aires de stationnement et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 20% de celle du terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements et être bordées de rangées de haies vives afin d'en atténuer l'impact visuel et réduire les nuisances. Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol naturel avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surface.

Les arbres à haute tige et les spécimens de qualité existants (considérés au regard de leur taille, leur ancienneté ou leur aspect) doivent obligatoirement être conservés.

Les constructions ou installations réalisées sur des terrains arborés doivent par ailleurs être conçues pour assurer la conservation et la pérennité des sujets de qualité, en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'écorce du tronc.

L'autorisation de construire pourra être refusée si la construction projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité (arbres ou arbustes) contribuant à la qualité paysagère du secteur.

UA13.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX ESPACES VERTS A PROTEGER

Les espaces verts, plantations et sujets identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être intégralement conservés et mis en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager localisés au plan de zonage.

Les terrains cultivés à protéger, identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement, interdit toute construction ou installation nouvelle, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin ou remises peuvent seulement y être implantées, à condition de n'entraîner aucune suppression d'arbres à haute tige ou spécimens de qualité et de ne pas excéder 30 m² de surface de plancher.

Article UA14: Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR.

Article UA15: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article UA16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

**Zone
UB**

VOCATION DE LA ZONE

La zone UB correspond aux secteurs résidentiels de la commune, situés en limite du secteur urbain central (le bourg et ses extensions). Elle accueille pour l'essentiel des constructions individuelles, récentes et anciennes, implantées généralement en ordre discontinu, à l'alignement ou en retrait des voies. Les caractéristiques morphologiques et la faible densité de la zone, associées à sa proximité géographique avec les équipements, commerces et activités présents dans le bourg justifient son potentiel de densification.

Article UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt,
- 2) Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,
- 3) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- 4) Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières, le talutage autour des constructions ;
- 4) Les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines combustibles solides et déchets de toute nature, non liés à une activité autorisée dans la zone ;
- 5) Les dépôts de véhicules,
- 6) Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
- 7) Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

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

Article non réglementé.

Article UB3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains par les voies publiques ou privées

1-ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie publique dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettre notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3 mètres. Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière de la (ou des) construction(s) considérée(s), la hauteur minimale sous porche doit être de 3,50 mètres. Les dispositions du précédent paragraphe ne sont pas applicables en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

2-VOIRIE

Les caractéristiques des voies nouvelles, y compris les bandes d'accès et les servitudes de passage, doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00 m. Les voies nouvelles en impasse, desservant plus de deux logements, dès lors qu'elles dépassent 50 m et qu'une desserte incendie ou collecte des déchets s'avèrent nécessaires, doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir).

Article UB4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1-ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2-RACCORDEMENT AU RESEAU D'EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. En cas de non desserte par un réseau d'assainissement collectif, les constructions peuvent être autorisées en ayant recours à des dispositifs d'assainissement autonome, conformes aux normes en vigueur, et à condition que les sols soient favorables à l'infiltration sur place. Les constructions concernées devront pouvoir être immédiatement raccordables sur le réseau public, dès sa réalisation.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

3-TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, celles-ci doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (noue paysagère, chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4-RESEAUX DIVERS

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, ou à défaut, être dissimulés par accrochage sur la façade.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés directement à la construction, ou à défaut dans les clôtures ou dans les piliers des portails.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.

Article UB5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR.

Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UB6.1 - REGLE GENERALE

Les constructions principales doivent être implantées, soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit en recul, avec un minimum de 3 mètres.

Les annexes à une construction principale et les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

UB6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente de celle visée au paragraphe 6-1 peut être imposée ou admise dans les cas suivants :

- 1- lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ; en ce cas, un recul minimum supérieur à 3 mètres pourra être imposé en fonction de la nécessité de préserver l'élément à protéger ;
- 2- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante ;
- 3- lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UB7.1 - REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la (aux) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s). Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

Les constructions doivent par ailleurs être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites de fond de parcelle.

Tous les ouvrages en saillie tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures supérieurs à 50 cm sont pris en compte pour l'application du présent article.

Les règles édictées ci-avant s'appliquent dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

UB7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des limites d'implantation différentes de celles visées au paragraphe 7.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- 1- lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;
- 2- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- 3- lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

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

UB8.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contiguïté l'une de l'autre, soit en recul l'une de l'autre à condition que la distance de recul entre les 2 constructions soit au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la construction la plus haute, sans qu'elle ne puisse être inférieure à 7 mètres. Cette distance est ramenée à 5 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle.

UB8.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la construction d'une annexe à la construction principale ou d'une piscine.

Article UB9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à 50% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Article UB10 : Hauteur maximale des constructions

UB10.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres, mesurée à l'égout du toit et 8 mètres, mesurée au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale est calculée à partir du niveau du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère de terrasse.

UB10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1 peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation de la révision du PLU est supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

Article UB11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - RAPPEL

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de 500 mètres d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, le permis de construire sera également soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

UB11.1 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL

Les éléments bâtis, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales. Seuls des aménagements nécessaires à l'amélioration, la réhabilitation ou la rénovation des constructions sont admis selon les dispositions suivantes :

UB11-1.1 – FAÇADES ET MATERIAUX

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés dans leur intégralité. Sur ces murs, l'utilisation d'enduit ou peinture est interdite. Les réparations et modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) sont interdits.

Les enduits nouveaux doivent être réalisés à base de mortier de chaux et sable de carrière, ou avec un enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; les nouveaux enduits devront présenter un aspect taloché, brossé ou gratté et être de teinte pierre, sable, crème ou ivoire.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, céramique de façade, etc.) doivent être conservés et restaurés. Lors de modifications de formes de percements dans les façades, l'ordonnement d'origine de la façade devra être respecté ; il en sera de même pour les percements réalisés en toiture. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants. En étage, la création de larges ouvertures, ou la suppression de modénatures (bandeaux, linteaux, corniches, etc.) pourra être interdite.

Dans le cas du remplacement des menuiseries anciennes, il conviendra d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine (aspect et couleur) ; en particulier, les menuiseries d'aspect PVC ou aluminium sont interdites. Les couleurs pour les enduits et peinture des huisseries et menuiseries extérieures seront maintenues et devront rester en harmonie avec la teinte des maçonneries.

La fermeture d'une loggia ou la création d'une véranda en étage sont interdites. La création d'une véranda en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voies.

UB11-1.2 – TOITS ET COUVERTURES

En cas de réfection des toitures, la forme, la pente et l'inclinaison des toits d'origine devront être conservées ; de même, le remplacement de tout ou partie des couvertures devra respecter strictement l'aspect et la couleur de la couverture d'origine.

UB11.2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

UB11.2.1 - FAÇADES ET MATERIAUX

Les matériaux et couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour leur similitude d'aspect avec l'architecture traditionnelle du bourg et ses caractéristiques morphologiques.

Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique ou les moellons et les matériaux se rapprochant des teintes des enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre (blanc, beige ou gris clair, à l'exception de toute autre couleur).

Par ailleurs, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) non conçus pour être laissés apparents est interdit.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.

Les constructions d'architecture contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle du fait des techniques constructives, des matériaux employés ou des principes de composition) sont admises sous réserve qu'elles prennent en considération le caractère de la zone (simplicité des volumes : sont en particulier interdits les volumes compliqués et tout pastiche d'architecture typique d'une autre région ; peinture ou enduit de façade de couleur blanche, beige ou gris clair exclusivement ; rythme des ouvertures plus hautes que larges, notamment pour les façades sur rue). Les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont également autorisés dans les mêmes conditions.

UB11.2.2 - BAIES ET PERCEMENTS

Les ouvertures et baies visibles depuis la rue ou l'espace public doivent être plus hautes que larges et respecter horizontalement un rythme régulier et verticalement la superposition de ces ouvertures.

UB11.2.3 - TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales doivent consister en l'un des types suivants :

- toiture à pentes,
- ou toiture-terrasse.

Dans le cas d'une toiture à pentes, celles-ci devront être comprises entre 25% et 45%. Des pentes plus faibles pourront être autorisées pour les constructions annexes, telles que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale.

Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles de terre cuite (sauf tuiles mécaniques classiques) et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Cependant, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé (type shingle) sont admis pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales. Les couvertures en verre sont également autorisées pour les vérandas.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à assurer leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés.

UB11.3 – DISPOSITIONS DIVERSES

UB11.3.1 - ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, ainsi que les antennes paraboliques et les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, ...) doivent être intégrés dans le volume de la construction, et en aucun cas ne doivent être visibles depuis l'espace public de la rue qui dessert la construction.

UB11.3.2 - LOCAUX ANNEXES ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction.

UB11.3.3 - CLOTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les murs de clôtures anciens en pierre seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine.

Les nouvelles clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite d'1,80 mètre au dessus du sol naturel.

Les nouvelles clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté ou non d'une grille exclusivement de couleur sombre ; dans tous les cas, la hauteur totale maximale de la clôture ne pourra pas excéder 1,50 mètre ; les grillages et autres éléments à claire-voie sont interdits ;
- haie végétale formant clôture, composée d'essences locales variées (noisetier, charme, escallonia, troène, althéa, amélanchier, cotinus, laurier tin, groseiller à fleurs, photinia, buddleia, corète du Japon, osmanthe, etc.) ; les haies monospécifiques (constituées de thuyas, cyprès de Lambert, cupressocyparis, etc.) sont proscrites.

UB11.3.4 - CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES

La hauteur des clôtures érigées sur limites séparatives entre propriétés est limitée à 2 mètres de hauteur, quel que soit la nature de la clôture.

Article UB12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

UB12.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet et sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

UB12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète. La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

UB12.3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

1) Construction à usage d'habitation :

- Pour les constructions comprenant 1 logement : 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher avec un minimum d'une place / logement ;
- Pour les constructions comprenant 2 logements et plus : 1 place / logement inférieur à 50 m² de surface de plancher ; 1,5 places / logement entre 51 m² et 100 m² de surface de plancher ; 2 places / logement supérieur à 101 m² de surface de plancher ;
- Pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : 1 place / logement quelle que soit sa surface.

En outre, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher (en locatif ou en accession) doit être réalisé :

- une place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
- un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement.

2) Construction à usage de commerce :

- Pour les constructions inférieures à 100 m² de surface de plancher : aucune place n'est requise,
- Pour les constructions supérieures à 101 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 80 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 101 m² de surface de plancher.

3) Construction à usage de bureau : 1 place pour 50 m² de surface de plancher + 1 place visiteur par tranche de 200 m² de surface de plancher.

4) Construction à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 5 chambres.

5) Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur usage. Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé sur la base de la production d'une étude précise tenant compte de leur fonctionnement, taux et du rythme de leur fréquentation.

Article UB13: Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

UB13.1 – TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

Les espaces libres de toute construction, les dalles de couvertures d'aires de stationnement et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 30% de celle du terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements et être bordées de rangées de haies vives afin d'en atténuer l'impact visuel et réduire les nuisances. Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol naturel avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surface.

Les arbres à haute tige et les spécimens de qualité existants (considérés au regard de leur taille, leur ancienneté ou leur aspect) doivent obligatoirement être conservés.

Les constructions ou installations réalisées sur des terrains arborés doivent par ailleurs être conçues pour assurer la conservation et la pérennité des sujets de qualité, en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'écorce du tronc.

L'autorisation de construire pourra être refusée si la construction projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité (arbres ou arbustes) contribuant à la qualité paysagère du secteur.

UB13.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX ESPACES VERTS A PROTEGER

Les espaces verts, plantations et sujets identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être intégralement conservés et mis en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager localisés au plan de zonage.

Les terrains cultivés à protéger, identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement, interdit toute construction ou installation nouvelle, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin ou remises peuvent seulement y être implantées, à condition de n'entraîner aucune suppression d'arbres à haute tige ou spécimens de qualité et de ne pas excéder 30 m² de surface de plancher.

UB13.3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Article UB14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR.

Article UB15: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article UB16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

**Zone
UC**

VOCATION DE LA ZONE

**La zone UC correspond aux secteurs résidentiels plus denses de la commune (lotissements pavillonnaires et ensembles collectifs).
Au regard du caractère largement construit de la zone, elle n'offre que peu de capacité d'évolution.**

Article UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt,
- 2) Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,
- 3) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- 4) Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières, le talutage autour des constructions ;
- 4) Les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines combustibles solides et déchets de toute nature, non liés à une activité autorisée dans la zone ;
- 5) Les dépôts de véhicules,
- 6) Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
- 7) Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

Article UC2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article non réglementé.

Article UC3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains par les voies publiques ou privées

1-ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie publique dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettre notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3 mètres. Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière de la (ou des) construction(s) considérée(s), la hauteur minimale sous porche doit être de 3,50 mètres. Les dispositions du précédent paragraphe ne sont pas applicables en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

2-VOIRIE

Les caractéristiques des voies nouvelles, y compris les bandes d'accès et les servitudes de passage, doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00 m. Les voies nouvelles en impasse, desservant plus de deux logements, dès lors qu'elles dépassent 50 m et qu'une desserte incendie ou collecte des déchets s'avèrent nécessaires, doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir).

Article UC4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1-ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2-RACCORDEMENT AU RESEAU D'EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. En cas de non desserte par un réseau d'assainissement collectif, les constructions peuvent être autorisées en ayant recours à des dispositifs d'assainissement autonome, conformes aux normes en vigueur, et à condition que les sols soient favorables à l'infiltration sur place. Les constructions concernées devront pouvoir être immédiatement raccordables sur le réseau public, dès sa réalisation.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

3-TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, celles-ci doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (noue paysagère, chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4-RESEAUX DIVERS

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, ou à défaut, être dissimulés par accrochage sur la façade.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés directement à la construction, ou à défaut dans les clôtures ou dans les piliers des portails.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.

Article UC5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR.

Article UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UC6.1 - REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie ou de l'emprise publique, avec un recul compris entre 4 mètres et 8 mètres.

UC6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente de celle visée au paragraphe 6-1 peut être imposée ou admise dans les cas suivants :

1- lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction sera déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;

2- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante ;

3- lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UC7.1 - REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la (aux) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s). Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

Les constructions doivent par ailleurs être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux limites de fond de parcelle.

Tous les ouvrages en saillie tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures supérieurs à 50 cm sont pris en compte pour l'application du présent article.

Les règles édictées ci-avant s'appliquent dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

UC7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des limites d'implantation différentes de celles visées au paragraphe 7.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1- lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;

2- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

3- lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article UC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

UC8.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contiguïté l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre à condition que la distance de recul entre les 2 constructions soit au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus haute, sans qu'elle ne puisse être inférieure à 6 mètres. Cette distance est ramenée à 5 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle.

UC8.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la construction d'une annexe à la construction principale ou d'une piscine.

Article UC9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à 40% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Article UC10 : Hauteur maximale des constructions

UCA10.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit et 7 mètres mesurée au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale est calculée à partir du niveau du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère de terrasse.

UC10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1 peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation de la révision du PLU est supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

Article UC11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - RAPPEL

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de 500 mètres d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, le permis de construire sera également soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

UC11.1 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL

Les éléments bâtis, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales. Seuls des aménagements nécessaires à l'amélioration, la réhabilitation ou la rénovation des constructions sont admis selon les dispositions suivantes :

UC11-1.1 – FAÇADES ET MATERIAUX

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés dans leur intégralité. Sur ces murs, l'utilisation d'enduit ou peinture est interdite. Les réparations et modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) sont interdits.

Les enduits nouveaux doivent être réalisés à base de mortier de chaux et sable de carrière, ou avec un enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; les nouveaux enduits devront présenter un aspect taloché, brossé ou gratté et être de teinte pierre, sable, crème ou ivoire.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, céramique de façade, etc.) doivent être conservés et restaurés. Lors de modifications de formes de percements dans les façades, l'ordonnement d'origine de la façade devra être respecté ; il en sera de même pour les percements réalisés en toiture. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants. En étage, la création de larges ouvertures, ou la suppression de modénatures (bandeaux, linteaux, corniches, etc.) pourra être interdite.

Dans le cas du remplacement des menuiseries anciennes, il conviendra d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine (aspect et couleur) ; en particulier, les menuiseries d'aspect PVC ou aluminium sont interdites. Les couleurs pour les enduits et peinture des huisseries et menuiseries extérieures seront maintenues et devront rester en harmonie avec la teinte des maçonneries.

La fermeture d'une loggia ou la création d'une véranda en étage sont interdites. La création d'une véranda en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voies.

UC11-1.2 – TOITS ET COUVERTURES

En cas de réfection des toitures, la forme, la pente et l'inclinaison des toits d'origine devront être conservées ; de même, le remplacement de tout ou partie des couvertures devra respecter strictement l'aspect et la couleur de la couverture d'origine.

UC11.2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

UC11.2.1 - FAÇADES ET MATERIAUX

Les matériaux et couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour leur similitude d'aspect avec l'architecture traditionnelle du bourg et ses caractéristiques morphologiques.

Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique ou les moellons et les matériaux se rapprochant des teintes des enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre (blanc, beige ou gris clair, à l'exception de toute autre couleur).

Par ailleurs, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) non conçus pour être laissés apparents est interdit.

Les constructions d'architecture contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle du fait des techniques constructives, des matériaux employés ou des principes de composition) sont admises sous réserve qu'elles prennent en considération le caractère de la zone (simplicité des volumes : sont en particulier interdits les volumes compliqués et tout pastiche d'architecture typique d'une autre région ; peinture ou enduit de façade de couleur blanche, beige ou gris clair exclusivement ; rythme des ouvertures plus hautes que larges, notamment pour les façades sur rue). Les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont également autorisés dans les mêmes conditions.

UC11.2.2 - TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales doivent consister en l'un des types suivants :

- toiture à pentes,
- ou toiture-terrasse.

Dans le cas d'une toiture à pentes, celles-ci devront être comprises entre 25% et 45%. Des pentes plus faibles pourront être autorisées pour les constructions annexes, telles que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale.

Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles de terre cuite (sauf tuiles mécaniques classiques) et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont prosrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Cependant, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé (type shingle) sont admis pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales. Les couvertures en verre sont également autorisées pour les vérandas.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à assurer leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés.

UC11.3 – DISPOSITIONS DIVERSES

UC11.3.1 - ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, ainsi que les antennes paraboliques et les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, ...) doivent être intégrés dans le volume de la construction.

UC11.3.2 - LOCAUX ANNEXES ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction.

UC11.3.3 - CLOTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les murs de clôtures anciens en pierre seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine.

Les nouvelles clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite d'1,80 mètre au dessus du sol naturel.

Les nouvelles clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté ou non d'une grille exclusivement de couleur sombre ; dans tous les cas, la hauteur totale maximale de la clôture ne pourra pas excéder 1,50 mètre ; les grillages et autres éléments à claire-voie sont interdits ;
- grillage ou autre dispositif à claire-voie de couleur sombre, dont la hauteur n'excédera pas 1,50 mètre,
- haie végétale formant clôture, doublée ou non d'un grillage, composée d'espaces locales variées (noisetier, charme, escallonia, troène, althéa, amélanchier, cotinus, laurier tin, groseiller à fleurs, photinia, buddleia, corète du Japon, osmanthe, etc.) ; les haies mono spécifiques (constituées de thuyas, cyprès de lambert, cupressocyparis, etc.) sont proscrites.

UC11.3.4 - CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES

La hauteur des clôtures érigées sur limites séparatives entre propriétés est limitée à 2 mètres de hauteur, quel que soit la nature de la clôture.

Article UC12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**UC12.1- DISPOSITIONS GENERALES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet et sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

UC12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète. La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

UC12.3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

1) Construction à usage d'habitation :

- Pour les constructions comprenant 1 logement : 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher avec un minimum d'une place / logement ;
- Pour les constructions comprenant 2 logements et plus : 1 place / logement inférieur à 50 m² de surface de plancher ; 1,5 places / logement entre 51 m² et 100 m² de surface de plancher ; 2 places / logement supérieur à 101 m² de surface de plancher ;
- Pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : 1 place / logement quelle que soit sa surface.

En outre, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher (en locatif ou en accession) doit être réalisé :

- une place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
- un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement.

2) Construction à usage de commerce :

- Pour les constructions inférieures à 100 m² de surface de plancher : aucune place n'est requise,
- Pour les constructions supérieures à 101 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 80 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 101 m² de surface de plancher.

3) Construction à usage de bureau : 1 place pour 50 m² de surface de plancher + 1 place visiteur par tranche de 200 m² de surface de plancher.

4) Construction à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 5 chambres.

5) Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur usage. Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé sur la base de la production d'une étude précise tenant compte de leur fonctionnement, taux et du rythme de leur fréquentation.

Article UC13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

UC13.1 – TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

Les espaces libres de toute construction, les dalles de couvertures d'aires de stationnement et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 40% de celle du terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements et être bordées de rangées de haies vives afin d'en atténuer l'impact visuel et réduire les nuisances. Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol naturel avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surface. Les arbres à haute tige et les spécimens de qualité existants (considérés au regard de leur taille, leur ancienneté ou leur aspect) doivent obligatoirement être conservés. Les constructions ou installations réalisées sur des terrains arborés doivent par ailleurs être conçues pour assurer la conservation et la pérennité des sujets de qualité, en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'écorce du tronc.

L'autorisation de construire pourra être refusée si la construction projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité (arbres ou arbustes) contribuant à la qualité paysagère du secteur.

UC13.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Article UC14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR.

Article UC15: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article UC16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

**Zone
UD**

VOCATION DE LA ZONE

La zone UD correspond aux secteurs résidentiels à dominante pavillonnaire, caractérisée par une densité plus ou moins importante, et offrant encore quelques possibilités de densification.

Au sein de la zone UD, un sous-secteur UDa a été défini au regard d'un phénomène accru de ruissellement des eaux de pluies, lié à la nature des sols et à topographie.

Article UD1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt,
- 2) Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,
- 3) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- 4) Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières, le talutage autour des constructions ;
- 4) Les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines combustibles solides et déchets de toute nature, non liés à une activité autorisée dans la zone ;
- 5) Les dépôts de véhicules,
- 6) Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
- 7) Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

Article UD2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article non réglementé.

Article UD3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains par les voies publiques ou privées

1-ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie publique dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettre notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3 mètres. Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière de la (ou des) construction(s) considérée(s), la hauteur minimale sous porche doit être de 3,50 mètres. Les dispositions du précédent paragraphe ne sont pas applicables en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

2-VOIRIE

Les caractéristiques des voies nouvelles, y compris les bandes d'accès et les servitudes de passage, doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00 m. Les voies nouvelles en impasse, desservant plus de deux logements, dès lors qu'elles dépassent 50 m et qu'une desserte incendie ou collecte des déchets s'avèrent nécessaires, doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir).

Article UD4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1-ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2-RACCORDEMENT AU RESEAU D'EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. En cas de non desserte par un réseau d'assainissement collectif, les constructions peuvent être autorisées en ayant recours à des dispositifs d'assainissement autonome, conformes aux normes en vigueur, et à condition que les sols soient favorables à l'infiltration sur place. Les constructions concernées devront pouvoir être immédiatement raccordables sur le réseau public, dès sa réalisation.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

3-TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, celles-ci doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (noue paysagère, chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4-RESEAUX DIVERS

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, ou à défaut, être dissimulés par accrochage sur la façade.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés directement à la construction, ou à défaut dans les clôtures ou dans les piliers des portails.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.

Article UD5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR.

Article UD6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UD6.1 - REGLE GENERALE

Les constructions principales doivent être implantées, soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit en recul. En cas d'implantation en recul de la voie ou de l'emprise publique, la construction devra respecter une distance comprise entre 4 mètres et 8 mètres.

Les annexes à une construction principale et les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

UD6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente de celle visée au paragraphe 6-1 peut être imposée ou admise dans les cas suivants :

1- lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction sera déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;

2- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante ;

3- lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article UD7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UD7.1 - REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la (aux) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s). Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

Les constructions doivent par ailleurs être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux limites de fond de parcelle.

Tous les ouvrages en saillie tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures supérieurs à 50 cm sont pris en compte pour l'application du présent article.

Les règles édictées ci-avant s'appliquent dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

UD7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des limites d'implantation différentes de celles visées au paragraphe 7.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1- lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;

2- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

3- lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article UD8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

UD8.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contiguïté l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre à condition que la distance de recul entre les 2 constructions soit au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus haute, sans qu'elle ne puisse être inférieure à 6 mètres. Cette distance est ramenée à 5 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle.

UD8.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la construction d'une annexe à la construction principale ou d'une piscine.

Article UD9 : Emprise au sol

En zone UD, l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à 30% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet et à 20% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet dans le sous-secteur UDa.

Article UD10 : Hauteur maximale des constructions

UDA10.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit et 7 mètres mesurée au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale est calculée à partir du niveau du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère de terrasse.

UD10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1 peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation de la révision du PLU est supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

Article UD11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - RAPPEL

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de 500 mètres d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, le permis de construire sera également soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

UD11.1 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

UD11.1.1 - FAÇADES ET MATERIAUX

Les matériaux et couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour leur similitude d'aspect avec l'architecture traditionnelle du bourg et ses caractéristiques morphologiques.

Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique ou les moellons et les matériaux se rapprochant des teintes des enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre (blanc, beige ou gris clair, à l'exception de toute autre couleur).

Par ailleurs, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) non conçus pour être laissés apparents est interdit.

Les constructions d'architecture contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle du fait des techniques constructives, des matériaux employés ou des principes de composition) sont admises sous réserve qu'elles prennent en considération le caractère de la zone (simplicité des volumes : sont en particulier interdits les volumes compliqués et tout pastiche d'architecture typique d'une autre région ; peinture ou enduit de façade de couleur blanche, beige ou gris clair exclusivement ; rythme des ouvertures plus hautes que larges, notamment pour les façades sur rue). Les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont également autorisés dans les mêmes conditions.

UD11.1.2 - TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales doivent consister en l'un des types suivants :

- toiture à pentes,
- ou toiture-terrasse.

Dans le cas d'une toiture à pentes, celles-ci devront être comprises entre 25% et 45%. Des pentes plus faibles pourront être autorisées pour les constructions annexes, telles que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale.

Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles de terre cuite (sauf tuiles mécaniques classiques) et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture.

Cependant, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé (type shingle) sont admis pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales. Les couvertures en verre sont également autorisées pour les vérandas.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à assurer leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés.

UD11.2 – DISPOSITIONS DIVERSES

UD11.2.1 - ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, ainsi que les antennes paraboliques et les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, ...) doivent être intégrés dans le volume de la construction.

UD11.2.2 - LOCAUX ANNEXES ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction.

UD11.2.3 - CLOTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les murs de clôtures anciens en pierre seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine.

Les nouvelles clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite d'1,80 mètre au dessus du sol naturel.

Les nouvelles clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté ou non d'une grille exclusivement de couleur sombre ; dans tous les cas, la hauteur totale maximale de la clôture ne pourra pas excéder 1,50 mètre ; les grillages et autres éléments à claire-voie sont interdits ;
- grillage ou autre dispositif à claire-voie de couleur sombre, dont la hauteur n'excédera pas 1,50 mètre,
- haie végétale formant clôture, doublée ou non d'un grillage, composée d'essences locales variées (noisetier, charme, escallonia, troène, althéa, amélanchier, cotinus, laurier tin, groseiller à fleurs, photinia, buddleia, corète du Japon, osmanthe, etc.) ; les haies mono spécifiques (constituées de thuyas, cyprès de lambert, cupressocyparis, etc.) sont prosrites.

UD11.3.4 - CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES

La hauteur des clôtures érigées sur limites séparatives entre propriétés est limitée à 2 mètres de hauteur, quel que soit la nature de la clôture.

Article UD12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

UD12.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet et sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

UD12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète. La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

UD12.3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

1) Construction à usage d'habitation :

- Pour les constructions comprenant 1 logement : 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher avec un minimum d'une place / logement ;
- Pour les constructions comprenant 2 logements et plus : 1 place / logement inférieur à 50 m² de surface de plancher ; 1,5 places / logement entre 51 m² et 100 m² de surface de plancher ; 2 places / logement supérieur à 101 m² de surface de plancher ;
- Pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : 1 place / logement quelle que soit sa surface.

En outre, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher (en locatif ou en accession) doit être réalisé :

- une place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
- un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement.

2) Construction à usage de commerce :

- Pour les constructions inférieures à 100 m² de surface de plancher : aucune place n'est requise,
- Pour les constructions supérieures à 101 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 80 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 101 m² de surface de plancher.

3) Construction à usage de bureau : 1 place pour 50 m² de surface de plancher + 1 place visiteur par tranche de 200 m² de surface de plancher.

4) Construction à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 5 chambres.

5) Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur usage. Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé sur la base de la production d'une étude précise tenant compte de leur fonctionnement, taux et du rythme de leur fréquentation.

Article UD13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

UD13.1 – TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

Les espaces libres de toute construction, les dalles de couvertures d'aires de stationnement et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 40% de celle du terrain d'assiette du projet. Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements et être bordées de rangées de haies vives afin d'en atténuer l'impact visuel et réduire les nuisances. Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol naturel avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surface.

Les arbres à haute tige et les spécimens de qualité existants (considérés au regard de leur taille, leur ancienneté ou leur aspect) doivent obligatoirement être conservés. Les constructions ou installations réalisées sur des terrains arborés doivent par ailleurs être conçues pour assurer la conservation et la pérennité des sujets de qualité, en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'écorce du tronc.

L'autorisation de construire pourra être refusée si la construction projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité (arbres ou arbustes) contribuant à la qualité paysagère du secteur.

UD13.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Article UD14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR.

Article UD15: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article UD16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

**Zone
UE**

VOCATION DE LA ZONE

La zone UE regroupe les secteurs de grands équipements publics de la commune.

Article UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt,
- 2) Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,
- 3) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- 4) Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières, le talutage autour des constructions ;
- 4) Les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines combustibles solides et déchets de toute nature, non liés à une activité autorisée dans la zone ;
- 5) Les dépôts de véhicules,
- 6) Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs ;
- 7) Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- 8) Les constructions à usage d'habitation, autres que celles mentionnées à l'article 2.

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

Dans cette zone sont autorisées sous conditions particulières les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être directement liées et nécessaires au gardiennage des constructions et installations de la zone.

Article UE3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains par les voies publiques ou privées

1-ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie publique dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettre notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3 mètres. Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière de la (ou des) construction(s) considérée(s), la hauteur minimale sous porche doit être de 3,50 mètres. Les dispositions du précédent paragraphe ne sont pas applicables en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

2-VOIRIE

Les caractéristiques des voies nouvelles, y compris les bandes d'accès et les servitudes de passage, doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00 m.

Article UE4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1-ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2-RACCORDEMENT AU RESEAU D'EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

3-TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, celles-ci doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (noue paysagère, chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

4-RESEAUX DIVERS

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, ou à défaut, être dissimulés par accrochage sur la façade.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés directement à la construction, ou à défaut dans les clôtures ou dans les piliers des portails.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.

Article UE5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR.

Article UE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UE6.1 - REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit en recul, avec un minimum de 4 mètres.

UE6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente de celle visée au paragraphe 6-1 peut être imposée ou admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante.

Article UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UE7.1 - REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la (aux) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s).

UE7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des limites d'implantation différentes de celles visées au paragraphe 7.1 peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

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

Article non réglementé.

Article UE9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article UE10 : Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article UE11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - RAPPEL

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de 500 mètres d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, le permis de construire sera également soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

2 – FAÇADES ET MATERIAUX

Les terrains doivent être aménagés de telle manière que l'aspect d'ensemble présente un niveau qualitatif satisfaisant et qu'il prenne en compte le paysage urbain environnant. Les murs aveugles et pignons sont interdits pour les façades des constructions bordant les voies existantes ou nouvelles.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoires techniques, transformateur, etc.) doivent être intégrées aux constructions. Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants de la construction principale, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) non conçus pour être laissés apparents est interdit.

3 – CLOTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les clôtures sur voies ou emprises publiques sont constituées soit d'un mur bahut de 1 mètre maximum surmonté d'éléments à claire-voie, soit d'un grillage de teinte sombre, sauf nécessité ponctuelle de masquer des locaux de stockage des déchets ou des locaux et installations techniques. Dans ce cas, leur hauteur totale ne peut excéder 1,80 mètre.

Article UE12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur usage. Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé sur la base de la production d'une étude précise tenant compte de leur fonctionnement, taux et du rythme de leur fréquentation.

Article UE13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres de toute construction, les dalles de couvertures d'aires de stationnement et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 20% de celle du terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements et être bordées de rangées de haies vives afin d'en atténuer l'impact visuel et réduire les nuisances. Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol naturel avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surface.

Article UE14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR.

Article UE15: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article UE16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Zone
UH

VOCATION DE LA ZONE

La zone UH correspond aux secteurs de hameaux anciens, à vocation principale d'habitat, caractérisée par une densité plus ou moins importante et une architecture traditionnelle en ordre continu, semi-continu et discontinu, et dont les qualités patrimoniales et urbaines méritent d'être préservées.

Article UH1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt,
- 2) Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,
- 3) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- 4) Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières, le talutage autour des constructions ;
- 4) Les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines combustibles solides et déchets de toute nature, non liés à une activité autorisée dans la zone ;
- 5) Les dépôts de véhicules,
- 6) Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
- 7) Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

Article UH2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article non réglementé.

Article UH3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains par les voies publiques ou privées

1-ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie publique dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettre notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3 mètres. Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière de la (ou des) construction(s) considérée(s), la hauteur minimale sous porche doit être de 3,50 mètres. Les dispositions du précédent paragraphe ne sont pas applicables en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

2-VOIRIE

Les caractéristiques des voies nouvelles, y compris les bandes d'accès et les servitudes de passage, doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00 m. Les voies nouvelles en impasse, desservant plus de deux logements, dès lors qu'elles dépassent 50 m et qu'une desserte incendie ou collecte des déchets s'avèrent nécessaires, doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir).

Article UH4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1-ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2-RACCORDEMENT AU RESEAU D'EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. En cas de non desserte par un réseau d'assainissement collectif, les constructions peuvent être autorisées en ayant recours à des dispositifs d'assainissement autonome, conformes aux normes en vigueur, et à condition que les sols soient favorables à l'infiltration sur place. Les constructions concernées devront pouvoir être immédiatement raccordables sur le réseau public, dès sa réalisation.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

3-TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, celles-ci doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (noue paysagère, chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4-RESEAUX DIVERS

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, ou à défaut, être dissimulés par accrochage sur la façade.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés directement à la construction, ou à défaut dans les clôtures ou dans les piliers des portails.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.

Article UH5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR.

Article UH6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UH6.1 - REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit en recul, avec un minimum de 3 mètres.

UH6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente de celle visée au paragraphe 6-1 peut être imposée ou admise dans les cas suivants :

1- lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ; en ce cas, un recul minimum supérieur à 3 mètres pourra être imposé en fonction de la nécessité de préserver l'élément à protéger ;

2- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante ;

3- lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article UH7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UH7.1 - REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la (aux) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s).

Les constructions doivent par ailleurs être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites de fond de parcelle.

Tous les ouvrages en saillie tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures supérieurs à 50 cm sont pris en compte pour l'application du présent article.

Les règles édictées ci-avant s'appliquent dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

UH7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des limites d'implantation différentes de celles visées au paragraphe 7.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1- lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;

2- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

3- lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;

4- lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation doit respecter un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UH8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

UH8.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contiguïté l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre à condition que la distance de recul entre les 2 constructions soit au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus haute, sans qu'elle ne puisse être inférieure à 10 mètres. Cette distance est ramenée à 5 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle.

UH8.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la construction d'une annexe à la construction principale ou d'une piscine.

Article UH9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article UH10 : Hauteur maximale des constructions

UH10.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit et 7 mètres mesurée au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale est calculée à partir du niveau du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère de terrasse.

UH10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1 peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation de la révision du PLU est supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

Article UH11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - RAPPEL

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de 500 mètres d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, le permis de construire sera également soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

UH11.1 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL

Les éléments bâtis, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales. Seuls des aménagements nécessaires à l'amélioration, la réhabilitation ou la rénovation des constructions sont admis selon les dispositions suivantes :

UH11-1.1 – FAÇADES ET MATERIAUX

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés dans leur intégralité. Sur ces murs, l'utilisation d'enduit ou peinture est interdite. Les réparations et modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) sont interdits.

Les enduits nouveaux doivent être réalisés à base de mortier de chaux et sable de carrière, ou avec un enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; les nouveaux enduits devront présenter un aspect taloché, brossé ou gratté et être de teinte pierre, sable, crème ou ivoire.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, céramique de façade, etc.) doivent être conservés et restaurés. Lors de modifications de formes de percements dans les façades, l'ordonnement d'origine de la façade devra être respecté ; il en sera de même pour les percements réalisés en toiture. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants. En étage, la création de larges ouvertures, ou la suppression de modénatures (bandeaux, linteaux, corniches, etc.) pourra être interdite.

Dans le cas du remplacement des menuiseries anciennes, il conviendra d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine (aspect et couleur) ; en particulier, les menuiseries d'aspect PVC ou aluminium sont interdites. Les couleurs pour les enduits et peinture des huisseries et menuiseries extérieures seront maintenues et devront rester en harmonie avec la teinte des maçonneries.

La fermeture d'une loggia ou la création d'une véranda en étage sont interdites. La création d'une véranda en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voies.

UH11-1.2 – TOITS ET COUVERTURES

En cas de réfection des toitures, la forme, la pente et l'inclinaison des toits d'origine devront être conservées ; de même, le remplacement de tout ou partie des couvertures devra respecter strictement l'aspect et la couleur de la couverture d'origine.

UH11.2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

UH11.2.1 - FAÇADES ET MATERIAUX

Les matériaux et couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour leur similitude d'aspect avec l'architecture traditionnelle du bourg et ses caractéristiques morphologiques.

Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique ou les moellons et les matériaux se rapprochant des teintes des enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre (beige ou gris clair, à l'exception de toute autre couleur).

Par ailleurs, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) non conçus pour être laissés apparents est interdit.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.

Les constructions d'architecture contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle du fait des techniques constructives, des matériaux employés ou des principes de composition) sont admises sous réserve qu'elles prennent en considération le caractère de la zone (simplicité des volumes : sont en particulier interdits les volumes compliqués et tout pastiche d'architecture typique d'une autre région ; peinture ou enduit de façade de couleur blanche, beige ou gris clair exclusivement ; rythme des ouvertures plus hautes que larges, notamment pour les façades sur rue). Les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont également autorisés dans les mêmes conditions.

UH11.2.2 - BAIES ET PERCEMENTS

Les ouvertures et baies visibles depuis la rue ou l'espace public doivent être plus hautes que larges et respecter horizontalement un rythme régulier et verticalement la superposition de ces ouvertures.

Les volets roulants sont interdits.

Les menuiseries seront obligatoirement peintes ou laquées.

UH11.2.3 - TOITS ET COUVERTURES

Les toitures terrasses sont interdites. Les toitures des constructions principales doivent présenter des pentes comprises entre 25% et 45%. Des pentes plus faibles pourront être autorisées pour les constructions annexes, telles que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles de terre cuite (sauf tuiles mécaniques classiques) et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Cependant, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé (type shingle) sont admis pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales. Les couvertures en verre sont également autorisées pour les vérandas.

UH11.3 – DISPOSITIONS DIVERSES

UH11.3.1 - ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, ainsi que les antennes paraboliques et les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, ...) doivent être intégrés dans le volume de la construction, et en aucun cas ne doivent être visibles depuis l'espace public de la rue qui dessert la construction.

UH11.3.2 - LOCAUX ANNEXES ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction.

UH11.3.3 - CLOTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les murs de clôtures anciens en pierre seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine.

Les nouvelles clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite d'1,80 mètre au dessus du sol naturel.

Les nouvelles clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté ou non d'une grille exclusivement de couleur sombre ; dans tous les cas, la hauteur totale maximale de la clôture ne pourra pas excéder 1,50 mètre ; les grillages et autres éléments à claire-voie sont interdits ;
- haie végétale formant clôture et composée d'espaces locales variées (noisetier, charme, escallonia, troène, althéa, amélanchier, cotinus, laurier tin, groseiller à fleurs, photinia, buddleia, corète du Japon, osmanthe, etc.) ; les haies monospécifiques (constituées de thuyas, cyprès de lambert, cupressocyparis, etc.) sont proscrites.

UH11.3.4 - CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES

La hauteur des clôtures érigées sur limites séparatives entre propriétés est limitée à 2 mètres de hauteur, quel que soit la nature de la clôture.

Article UH12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

UH12.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet et sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

UH12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète. La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

UH12.3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

1) Construction à usage d'habitation :

- Pour les constructions comprenant 1 logement : 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher avec un minimum d'une place / logement ;
- Pour les constructions comprenant 2 logements et plus : 1 place / logement inférieur à 50 m² de surface de plancher ; 1,5 places / logement entre 51 m² et 100 m² de surface de plancher ; 2 places / logement supérieur à 101 m² de surface de plancher ;
- Pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : 1 place / logement quelle que soit sa surface.

En outre, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher (en locatif ou en accession) doit être réalisé :

- une place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
- un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement.

2) Construction à usage de commerce :

- Pour les constructions inférieures à 100 m² de surface de plancher : aucune place n'est requise,
- Pour les constructions supérieures à 101 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 80 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 101 m² de surface de plancher.

3) Construction à usage de bureau : 1 place pour 50 m² de surface de plancher + 1 place visiteur par tranche de 200 m² de surface de plancher.

4) Construction à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 5 chambres.

5) Construction à destination de la fonction d'entrepôt ou d'artisanat : 10% au moins de la surface de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.

6) Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur usage. Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé sur la base de la production d'une étude précise tenant compte de leur fonctionnement, taux et du rythme de leur fréquentation.

Article UH13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres de toute construction, les dalles de couvertures d'aires de stationnement et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 40% de celle du terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements et être bordées de rangées de haies vives afin d'en atténuer l'impact visuel et réduire les nuisances. Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol naturel avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surface.

Les arbres à haute tige et les spécimens de qualité existants (considérés au regard de leur taille, leur ancienneté ou leur aspect) doivent obligatoirement être conservés.

Les constructions ou installations réalisées sur des terrains arborés doivent par ailleurs être conçues pour assurer la conservation et la pérennité des sujets de qualité, en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'écorce du tronc.

L'autorisation de construire pourra être refusée si la construction projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité (arbres ou arbustes) contribuant à la qualité paysagère du secteur.

Article UH14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR.

Article UH15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article UH16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

**Zone
UY**

VOCATION DE LA ZONE

La zone UY regroupe les secteurs d'activités ; elle correspond à la zone artisanale située en zone de Palus et au site de la cave coopérative de Quinsac. La vocation de la zone est l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments à destination de bureaux, d'artisanat, de commerces et d'industrie.

Au sein de la zone UY, certains secteurs sont soumis au Plan de Prévention du Risque Inondation et à l'application de la circulaire ministérielle du 7 avril 2010, dont les prescriptions, annexées au PLU, s'imposent au règlement de la zone.

Article UY1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions à usage d'habitation, autres que celles mentionnées à l'article 2,
- 2) Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,
- 3) Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- 4) Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières, le talutage autour des constructions ;
- 4) Les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines combustibles solides et déchets de toute nature, non liés à une activité autorisée dans la zone ;
- 5) Les dépôts de véhicules,
- 6) Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.
- 7) Au sein du lit majeur de la Garonne, tout remblai (même inférieur à 400 m²) est interdit.

Article UY2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans cette zone sont autorisées sous conditions particulières les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être directement liées et nécessaires au gardiennage des constructions et installations de la zone.

Article UY3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains par les voies publiques ou privées

1-ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie publique dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettre notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3 mètres. Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU.

Les nouveaux accès sont interdits sur la RD10 (route départementale de 1^{ère} catégorie).

2-VOIRIE

Les caractéristiques des voies nouvelles, y compris les bandes d'accès et les servitudes de passage, doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00 m.

Article UY4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1-ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2-RACCORDEMENT AU RESEAU D'EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe.

En cas de non desserte par un réseau d'assainissement collectif, les constructions peuvent être autorisées en ayant recours à des dispositifs d'assainissement autonome, conformes aux normes en vigueur, et à condition que les sols soient favorables à l'infiltration sur place. Les constructions concernées devront pouvoir être immédiatement raccordables sur le réseau public, dès sa réalisation.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

3-TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, celles-ci doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (noue paysagère, chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

4-RESEAUX DIVERS

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, ou à défaut, être dissimulés par accrochage sur la façade.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés directement à la construction, ou à défaut dans les clôtures ou dans les piliers des portails.

Article UY5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR.

Article UY6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UY6.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite extérieure de l'emprise de la voie.

UY6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente de celle visée au paragraphe 6-1 peut être imposée ou admise dans les cas suivants :

- 1- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante, sous réserve du respect des servitudes d'utilité publique qui s'imposent dans la zone (PPRI et/ou risque d'effondrement de falaises) ;
- 2- lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article UY7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UY7.1 - REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées obligatoirement en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 8 mètres par rapport à chaque limite.

UY7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des limites d'implantation différentes de celles visées au paragraphe 7.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- 1- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

2- lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article UY8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article UY9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à 40% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Article UY10 : Hauteur maximale des constructions

UYA10.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 12 mètres mesurée à l'égout du toit **et** à l'acrotère.

La hauteur maximale est calculée à partir du niveau du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet.

UY10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1 peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation de la révision du PLU est supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

Article UY11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs. Les façades des constructions bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier, les murs aveugles et pignons y sont interdits.

Sauf impératif technique démontré, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur, etc.) doivent être intégrées aux constructions. Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants de la construction principale, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte. Les aires de stockage et de manutention doivent être localisées prioritairement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

L'enseigne de l'activité sera obligatoirement sur une ou plusieurs façades de la construction, sans jamais dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.

Les clôtures seront de 1,50 mètre de hauteur au maximum et devront être perméables.

Article UY12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur usage. Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé sur la base de la production d'une étude précise tenant compte de leur fonctionnement, taux et du rythme de leur fréquentation.

Article UY13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres de toute construction, les dalles de couvertures d'aires de stationnement et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 40% de celle du terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements et être bordées de rangées de haies vives afin d'en atténuer l'impact visuel et réduire les nuisances. Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol naturel avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surface.

Article UY14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR.

Article UY15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article UY16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES AU

Les zones à urbaniser « AU » recouvrent les secteurs de la commune, peu ou non urbanisés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

VOCATION DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone actuellement insuffisamment équipée, destinée à être urbanisée à moyen ou long terme, à vocation essentiellement résidentielle.

La zone 1AU comprend deux sous-secteurs : le sous-secteur 1AU1 et 1AU2. L'ouverture à l'urbanisation de chaque secteur se fera aux conditions fixées par le présent règlement et par le document d'orientations d'aménagement, après réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires à la zone (voirie et réseaux divers notamment).

Article 1AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt,
- 2) Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,
- 3) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- 4) Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières, le talutage autour des constructions ;
- 5) Les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines combustibles solides et déchets de toute nature, non liés à une activité autorisée dans la zone ;
- 6) Les dépôts de véhicules,
- 7) Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- 8) Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

Article 1AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve d'être réalisées au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble, réalisée en une ou plusieurs opérations successives, aux conditions fixées par le présent règlement et par le document d'orientations d'aménagement qui s'y rattache et après réalisation des équipements internes à la zone (voirie et réseaux divers notamment).

Article 1AU3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains par les voies publiques ou privées

1-ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie publique dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettre notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3 mètres. Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière de la (ou des) construction(s) considérée(s), la hauteur minimale sous porche doit être de 3,50 mètres. Les dispositions du précédent paragraphe ne sont pas applicables en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

2-VOIRIE

Les caractéristiques des voies nouvelles, y compris les bandes d'accès et les servitudes de passage, doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00 m. Les voies nouvelles en impasse, desservant plus de deux logements, dès lors qu'elles dépassent 50 m et qu'une desserte incendie ou collecte des déchets s'avèrent nécessaires, doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir).

Article 1AU4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1-ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2-RACCORDEMENT AU RESEAU D'EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

3-TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, celles-ci doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (noue paysagère, chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4-RESEAUX DIVERS

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, ou à défaut, être dissimulés par accrochage sur la façade.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés directement à la construction, ou à défaut dans les clôtures ou dans les piliers des portails.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.

Article 1AU5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR.

Article 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1AU6.1 - REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit en recul. En cas d'implantation en recul de la voie ou de l'emprise publique, la construction devra respecter une distance comprise entre 3 mètres et 8 mètres.

1AU6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente de celle visée au paragraphe 6-1 peut être imposée ou admise lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1AU7.1 - REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la (aux) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s). Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

Les constructions doivent par ailleurs être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux limites de fond de parcelle.

Tous les ouvrages en saillie tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures supérieurs à 50 cm sont pris en compte pour l'application du présent article.

Les règles édictées ci-avant s'appliquent dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1AU7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des limites d'implantation différentes de celles visées au paragraphe 7.1 peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 1AU9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à 30% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'un lotissement en co-propriété, la présente règle s'applique à chaque parcelle (ou lot).

Article 1AU10 : Hauteur maximale des constructions

1AU10.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit et 7 mètres mesurée au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale est calculée à partir du niveau du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère de terrasse.

1AU10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

Article 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - RAPPEL

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

2 – FAÇADES ET MATERIAUX

Les matériaux et couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour leur similitude d'aspect avec l'architecture traditionnelle du bourg et ses caractéristiques morphologiques.

Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique ou les moellons et les matériaux se rapprochant des teintes des enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre (beige ou gris clair, à l'exception de toute autre couleur).

Par ailleurs, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) non conçus pour être laissés apparents est interdit.

Les constructions d'architecture contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle du fait des techniques constructives, des matériaux employés ou des principes de composition) sont admises sous réserve qu'elles prennent en considération le caractère de la zone (simplicité des volumes : sont en particulier interdits les volumes compliqués et tout pastiche d'architecture typique d'une autre région ; peinture ou enduit de façade de couleur blanche, beige ou gris clair exclusivement ; rythme des ouvertures plus hautes que larges, notamment pour les façades sur rue). Les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont également autorisés dans les mêmes conditions.

3 - TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales doivent consister en l'un des types suivants :

- toiture à pentes,
- ou toiture-terrasse.

Dans le cas d'une toiture à pentes, celles-ci devront être comprises entre 25% et 45%. Des pentes plus faibles pourront être autorisées pour les constructions annexes, telles que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale.

Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles de terre cuite (sauf tuiles mécaniques classiques) et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Cependant, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé (type shingle) sont admis pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales. Les couvertures en verre sont également autorisées pour les vérandas.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à assurer leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés.

4 – DISPOSITIONS DIVERSES

4.1 - ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, ainsi que les antennes paraboliques et les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, ...) doivent être intégrés dans le volume de la construction.

4.2 - LOCAUX ANNEXES ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction.

4.3 - CLOTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1,80 mètre au dessus du sol naturel.

Les clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté ou non d'une grille exclusivement de couleur sombre ; dans tous les cas, la hauteur totale maximale de la clôture ne pourra pas excéder 1,50 mètre ; les grillages et autres éléments à claire-voie sont interdits ;
- grillage ou autre dispositif à claire-voie de couleur sombre, dont la hauteur n'excédera pas 1,50 mètre,
- haie végétale formant clôture, doublée ou non d'un grillage, composée d'espaces locales variées (noisetier, charme, escallonia, troène, althéa, amélanchier, cotinus, laurier tin, groseiller à fleurs, photinia, buddleia, corète du Japon, osmanthe, etc.) ; les haies mono spécifiques (constituées de thuyas, cyprès de lambert, cupressocyparis, etc.) sont proscrites.

4.4 - CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES

La hauteur des clôtures érigées sur limites séparatives entre propriétés est limitée à 2 mètres de hauteur, quel que soit la nature de la clôture.

Article 1AU12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1AU12.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet et sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

1AU12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète. La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

1AU12.3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

1) Construction à usage d'habitation :

- Pour les constructions comprenant 1 logement : 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher avec un minimum d'une place / logement ;
- Pour les constructions comprenant 2 logements et plus : 1 place / logement inférieur à 50 m² de surface de plancher ; 1,5 places / logement entre 51 m² et 100 m² de surface de plancher ; 2 places / logement supérieur à 101 m² de surface de plancher ;
- Pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : 1 place / logement quelle que soit sa surface.

En outre, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher (en locatif ou en accession) doit être réalisé :

- une place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
- un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement.

2) Construction à usage de commerce :

- Pour les constructions inférieures à 100 m² de surface de plancher : aucune place n'est requise,
- Pour les constructions supérieures à 101 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 80 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 101 m² de surface de plancher.

3) Construction à usage de bureau : 1 place pour 50 m² de surface de plancher + 1 place visiteur par tranche de 200 m² de surface de plancher.

4) Construction à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 5 chambres.

5) Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur usage. Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé sur la base de la production d'une étude précise tenant compte de leur fonctionnement, taux et du rythme de leur fréquentation.

Article 1AU13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1AU13.1 – TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

Les espaces libres de toute construction, les dalles de couvertures d'aires de stationnement et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 40% de celle du terrain d'assiette du projet. Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements et être bordées de rangées de haies vives afin d'en atténuer l'impact visuel et réduire les nuisances. Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol naturel avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surface.

Les arbres à haute tige et les spécimens de qualité existants (considérés au regard de leur taille, leur ancienneté ou leur aspect) doivent obligatoirement être conservés.

Les constructions ou installations réalisées sur des terrains arborés doivent par ailleurs être conçues pour assurer la conservation et la pérennité des sujets de qualité, en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'écorce du tronc.

L'autorisation de construire pourra être refusée si la construction projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité (arbres ou arbustes) contribuant à la qualité paysagère du secteur.

1AU13.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Article 1AU14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR.

Article 1AU15: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article 1AU16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

**Zone
2AU**

VOCATION DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone actuellement insuffisamment équipée, destinée à être urbanisée à long terme.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme, après réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires à la zone (voirie et réseaux divers notamment).

Ses conditions d'urbanisation seront définies à cette occasion et le document d'orientations d'aménagement indiquera les principes qui guideront l'aménagement de la zone.

Article 2AU : Occupations et utilisations du sol interdites

Article non réglementé.

Article 2AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article non réglementé.

Article 2AU3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article 2AU4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Article non réglementé.

Article 2AU5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR.

Article 2AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit en recul. En cas d'implantation en recul de la voie ou de l'emprise publique, la construction devra respecter une distance comprise entre 5 mètres et 10 mètres.

Article 2AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la (aux) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s). Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

Article 2AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 2AU : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article 1AU10 : Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article 2AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Article 2AU12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article 2AU13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article non réglementé.

Article 2AU14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR.

Article 2AU15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article 2AU16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

La zone agricole « A » recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

VOCATION DE LA ZONE

La zone A recouvre l'ensemble des secteurs de la commune, dont la vocation agricole doit être pérenne, tant au regard de l'intérêt de préserver une activité économique encore dynamique sur la commune que de l'intérêt paysager que représentent les dites terres agricoles.

La zone A comprend un sous-secteur Ah qui correspond à un secteur très faiblement construit en zone agricole regroupant quelques sièges d'exploitation et quelques maisons individuelles.

La zone A comprend un secteur protégé au titre de l'article L123.1-5-7 du code de l'urbanisme, dans lequel toute construction ou installation nouvelle est interdite pour des motifs de préservation du paysage.

Au sein de la zone A, certains secteurs sont soumis au Plan de Prévention du Risque Inondation et à l'application de la circulaire ministérielle du 7 avril 2010, dont les prescriptions, annexées au PLU, s'imposent au règlement de la zone.

Egalement, les constructions doivent se soumettre aux prescriptions et normes d'isolation acoustique en vigueur définies au titre du classement des infrastructures terrestres et plus particulièrement du classement de la route départementale RD10 classée par arrêté préfectoral du 11 décembre 1981 en catégorie II annexé au PLU.

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Au sein de la zone, les secteurs identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être préservés dans leur intégralité, au titre de leur intérêt paysager. A ce titre, toute nouvelle construction ou installation est interdite.

Au sein du lit majeur de la Garonne, tout remblai (même inférieur à 400 m²) est interdit.

Dans le reste de la zone, toutes les occupations et installation non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après sont interdites.

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

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent, et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne compromettent pas la vocation agricole de la zone et ne portent pas atteinte aux sites et paysages naturel ;

2) Les constructions et installations agricole dès lors qu'elles sont directement nécessaires à une exploitation agricole ;

3) Les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont directement nécessaires à une exploitation agricole présente dans la zone et qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est directement liée à l'exploitation agricole, aux conditions suivantes :

- La construction doit être intégrée au sein d'un ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants, ou à défaut être implantée dans un périmètre de 50 mètres maximum par rapport aux bâtiments d'exploitation existants, mesuré à l'aplomb du centre du bâtiment principal ou du corps de ferme ;
- Une seule construction à usage d'habitation pourra être implantée par exploitation,
- La surface totale de plancher de la construction ne pourra excéder 200 m².

4) Les installations classées pour l'environnement au sens des articles L511.1 et suivants du Code de l'Environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole ;

DANS LE SOUS-SECTEUR AH :

1) Le changement de destination des constructions existantes à usage de commerce exclusivement lié à une activité agricole présente dans la zone ou d'hébergement hôtelier.

Article A3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains par les voies publiques ou privées

1-ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie publique dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettre notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3 mètres. Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU.

2-VOIRIE

Les caractéristiques des voies nouvelles, y compris les bandes d'accès et les servitudes de passage, doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00 m.

Article A4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1-ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2-RACCORDEMENT AU RESEAU D'EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. En cas de non desserte par un réseau d'assainissement collectif, elle devra être dotée d'un assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est strictement interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

3-TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, celles-ci doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (noue paysagère, chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Toute installation agricole non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Article A5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR.

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A6.1 - REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie ou de l'emprise publique, avec un recul minimum par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique comprise entre 8 mètres et 50 mètres.

A6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente de celle visée au paragraphe 6-1 peut être imposée ou admise dans les cas suivants :

- 1- le long de la RD10E5, hors agglomération, les constructions doivent être implantées à 20 mètres de l'axe de la voie ;
- 2- lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ; le recul minimum imposé en ce cas est de 3 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique ;
- 3- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante ;
- 4- lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A7.1 - REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées obligatoirement en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 8 mètres par rapport à chaque limite.

A7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des limites d'implantation différentes de celles visées au paragraphe 7.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- 1- lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;
- 2- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- 3- lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

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

Article non réglementé.

Article A9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article A10 : Hauteur maximale des constructions

A10.1 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 6 mètres, mesurée à l'égoût du toit. La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 8 mètres, mesurée au faitage ou à l'acrotère.

A10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1 peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation de la révision du PLU est supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

Article A11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - RAPPEL

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de 500 mètres d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, le permis de construire sera également soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

A11.1 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL

Les éléments bâtis, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales. Seuls des aménagements nécessaires à l'amélioration, la réhabilitation ou la rénovation des constructions sont admis selon les dispositions suivantes :

A11-1.1 – FAÇADES ET MATERIAUX

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés dans leur intégralité. Sur ces murs, l'utilisation d'enduit ou peinture est interdite. Les réparations et modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) sont interdits.

Les enduits nouveaux doivent être réalisés à base de mortier de chaux et sable de carrière, ou avec un enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; les nouveaux enduits devront présenter un aspect taloché, brossé ou gratté et être de teinte pierre, sable, crème ou ivoire.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, céramique de façade, etc.) doivent être conservés et restaurés. Lors de modifications de formes de percements dans les façades, l'ordonnancement d'origine de la façade devra être respecté ; il en sera de même pour les percements réalisés en toiture. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants. En étage, la création de larges ouvertures, ou la suppression de modénatures (bandeaux, linteaux, corniches, etc.) pourra être interdite.

Dans le cas du remplacement des menuiseries anciennes, il conviendra d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine (aspect et couleur) ; en particulier, les menuiseries d'aspect PVC ou aluminium sont interdites. Les couleurs pour les enduits et peinture des huisseries et menuiseries extérieures seront de préférence maintenues. En tout état de cause, elles seront de teinte mate non criarde, en harmonie avec la teinte des maçonneries.

La fermeture d'une loggia ou la création d'une véranda en étage sont interdites. La création d'une véranda en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voies.

A11-1.2 – TOITS ET COUVERTURES

Les toitures terrasses sont interdites. En cas de réfection des toitures, la forme, la pente et l'inclinaison des toits d'origine devront être conservées ; de même, le remplacement de tout ou partie des couvertures devra respecter strictement l'aspect et la couleur de la couverture d'origine. Les panneaux solaires sont par ailleurs interdits pour les constructions à usage d'habitation.

A11.2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX BATIMENTS AGRICOLES

La conception des bâtiments agricoles devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble, notamment par rapport aux bâtiments existants et une bonne résistance au vieillissement.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques,...) non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits. Les toitures des bâtiments agricoles peuvent être composées soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture à pentes ; dans le cas d'une toiture à pente, la pente du toit devra obligatoirement disposée d'une pente de 25% minimum et comporter deux pentes à partir d'une largeur de bâtiment de 5 mètres.

Une attention particulière sera apportée au traitement des façades visibles depuis les espaces publics, notamment dans le choix des matériaux.

A11.3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

A11.3.1 - FAÇADES ET MATERIAUX

Les matériaux et couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour leur similitude d'aspect avec l'architecture traditionnelle du bourg et ses caractéristiques morphologiques.

Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique ou les moellons et les matériaux se rapprochant des teintes des enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre (blanc, beige ou gris clair, à l'exception de toute autre couleur).

Par ailleurs, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) non conçus pour être laissés apparents est interdit.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.

Les constructions d'architecture contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle du fait des techniques constructives, des matériaux employés ou des principes de composition) sont admises sous réserve qu'elles prennent en considération le caractère de la zone (simplicité des volumes : sont en particulier interdits les volumes compliqués et tout pastiche d'architecture typique d'une autre région ; peinture ou enduit de façade de couleur blanche, beige ou gris clair exclusivement ; rythme des ouvertures plus hautes que larges, notamment pour les façades sur rue). Les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont également autorisés dans les mêmes conditions.

A11.3.2 - BAIES ET PERCEMENTS

Les ouvertures et baies visibles depuis la rue ou l'espace public doivent être plus hautes que larges et respecter horizontalement un rythme régulier et verticalement la superposition de ces ouvertures.

Les volets roulants sont interdits.

Les menuiseries seront obligatoirement peintes ou laquées.

A11.3.3 - TOITS ET COUVERTURES

Dans le cas de toits à pentes, les toitures des constructions principales doivent présenter des pentes comprises entre 25% et 45%. Des pentes plus faibles pourront être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale. Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles de terre cuite (sauf tuiles mécaniques classiques) et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Cependant, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé (type shingle) sont admis pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales. Les couvertures en verre sont également autorisées pour les vérandas.

A l'exception des autres constructions à usage d'habitation, les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à assurer leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public.

A11.4 – DISPOSITIONS DIVERSES

A11.4.1 - ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, ainsi que les antennes paraboliques et les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, ...) doivent être intégrés dans le volume de la construction, et en aucun cas ne doivent être visibles depuis l'espace public de la rue qui dessert la construction.

A11.4.2 - LOCAUX ANNEXES ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture ou la façade du bâtiment.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction.

A11.4.3 - CLÔTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les murs de clôtures anciens en pierre seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine.

Les nouvelles clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite d'1,80 mètre au dessus du sol naturel.

Les nouvelles clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- grillage de couleur sombre, dont la hauteur n'excédera pas 1,50 mètre,
- haie végétale formant clôture, doublée ou non d'un grillage, composée d'espaces locales variées ; les haies mono spécifiques (constituées de thuyas, cyprès de Lambert, cupressocyparis, etc.) sont proscrites.

Article A12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur usage. Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé sur la base de la production d'une étude précise tenant compte de leur fonctionnement, taux et du rythme de leur fréquentation.

Article A13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

A13.1 – TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

Les espaces libres de toute construction, les dalles de couvertures d'aires de stationnement et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 40% de celle du terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements et être bordées de rangées de haies vives afin d'en atténuer l'impact visuel et réduire les nuisances.

Les arbres à haute tige et les spécimens de qualité existants (considérés au regard de leur taille, leur ancienneté ou leur aspect) doivent obligatoirement être conservés. Les constructions ou installations réalisées sur des terrains arborés doivent par ailleurs être conçues pour assurer la conservation et la pérennité des sujets de qualité, en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'écorce du tronc.

L'autorisation de construire pourra être refusée si la construction projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité (arbres ou arbustes) contribuant à la qualité paysagère du secteur.

A13.3 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ESPACES BOISÉS CLASSES (EBC)

Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Article A14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR.

Article A15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article A16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

ZONE N

La zone naturelle et forestière « N » recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Zone

N

VOCATION DE LA ZONE

La zone N comprend cinq sous-secteurs :

- le sous-secteur Ns recouvre les espaces naturels à protéger strictement, au regard de leurs caractéristiques environnementales spécifiques (zones humides, champ d'expansion de crue, végétation de bords de cours d'eau à maintenir ou restaurer) ;
- le sous-secteur Nrc concerne les secteurs réputés à risques, liés à la présence d'anciennes carrières souterraines,
- le sous-secteur Nrc1 concerne une ancienne décharge d'ordures ménagères sise au lieu-dit « Lord »,
- le sous-secteur Nrf concerne les secteurs de la commune qui présentent un risque d'effondrement de falaises,
- le sous-secteur NI correspond aux espaces naturels pouvant accueillir des habitations légères de loisirs,
- le sous-secteur N1 correspond à un secteur très faiblement construit en zone naturelle.

Au sein de la zone N, certains secteurs sont soumis au Plan de Prévention du Risque Inondation et à l'application de la circulaire ministérielle du 7 avril 2010, dont les prescriptions, annexées au PLU, s'imposent au règlement de la zone.

Egalement, les constructions doivent se soumettre aux prescriptions et normes d'isolation acoustique en vigueur définies au titre du classement des infrastructures terrestres et plus particulièrement du classement de la route départementale RD10 classée par arrêté préfectoral du 11 décembre 1981 en catégorie II annexé au PLU.

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone et les secteurs, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après sont interdites.

Dans les sous-secteurs Nrc et Nrf, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans prévue à l'article L111-3 du code de l'urbanisme est interdite.

Au sein du lit majeur de la Garonne, tout remblai (même inférieur à 400 m²) est interdit.

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

Sont admis sous réserve de ne porter atteinte ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages :

- DANS LA ZONE N

- 1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 2) Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à une exploitation forestière en activité ;
- 3) La construction d'annexes liées à la destination de la construction principale, sous pouvoir excéder 30 m² de surface de plancher ;
- 4) L'implantation d'une piscine sous réserve d'être en lien avec une construction principale à usage d'habitation et de respecter une distance maximale de 20 mètres par rapport à celle-ci ; distance mesurée entre le point de la façade de la construction principale situé le plus proche du rebord extérieur de la piscine.
- 5) L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, sans pouvoir excéder 200 m² de surface de plancher au total ;
- 6) Le changement de destination des constructions existantes à usage de commerce exclusivement lié à une activité agricole présente dans la zone ou d'hébergement hôtelier.

- DANS LE SOUS-SECTEUR NL

- 1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 2) Les habitations légères de loisirs sous réserve de respecter les dispositions de l'article 9.

- DANS LE SOUS-SECTEUR N1

- 1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 2) La construction d'annexes liées à la destination de la construction principale, sous pouvoir excéder 30 m² de surface de plancher et l'implantation de piscine ;

3) L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, sans pouvoir excéder 200 m² de surface de plancher au total ;

- DANS LE SOUS-SECTEUR NRC1

1) Les travaux d'affouillement, de sondage et de forage nécessaires à la remise en état du site.

Article N3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains par les voies publiques ou privées

1-ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie publique dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettre notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3 mètres. Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU.

2-VOIRIE

Les caractéristiques des voies nouvelles, y compris les bandes d'accès et les servitudes de passage, doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00 m.

Article N4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1-ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2-RACCORDEMENT AU RESEAU D'EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. En cas de non desserte par un réseau d'assainissement collectif, elle devra être dotée d'un assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est strictement interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

3-TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, celles-ci doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (noue paysagère, chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Article N5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

N6.1 - REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie ou de l'emprise publique, avec un recul compris entre 4 mètres et 10 mètres.

N6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente de celle visée au paragraphe 6-1 peut être imposée ou admise dans les cas suivants :

- 1- le long de la RD10E5, hors agglomération, les constructions doivent être implantées à 20 mètres de l'axe de la voie ;
- 2- lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ; le recul minimum imposé en ce cas est de 3 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique ;
- 3- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante ;
- 4- lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

N7.1 - REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées obligatoirement en retrait de toutes les limites séparatives, avec un retrait minimum de 8 mètres par rapport à chaque limite.

N7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des limites d'implantation différentes de celles visées au paragraphe 7.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- 1- lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ;
- 2- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- 3- lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

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

Article non réglementé.

Article N9 : Emprise au sol

Dans toute la zone (excepté les sous-secteurs N1 et NL), l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à 5% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet, avec un maximum de 80m² au total de surfaces cumulées entre toutes les annexes.

Dans le sous-secteur N1, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Dans le sous-secteur NL, l'emprise au sol des constructions est limitée à 0,5% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Article N10 : Hauteur maximale des constructions

N10.1 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 6 mètres, mesurée à l'égout du toit. La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 3,50 mètres, mesurée au faitage ou à l'acrotère.

N10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1 peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation de la révision du PLU est supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

Article N11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - RAPPEL

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de 500 mètres d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, le permis de construire sera également soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

N11.1 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL

Les éléments bâtis, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales. Seuls des aménagements nécessaires à l'amélioration, la réhabilitation ou la rénovation des constructions sont admis selon les dispositions suivantes :

N11-1.1 – FAÇADES ET MATERIAUX

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés dans leur intégralité. Sur ces murs, l'utilisation d'enduit ou peinture est interdite. Les réparations et modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) sont interdits.

Les enduits nouveaux doivent être réalisés à base de mortier de chaux et sable de carrière, ou avec un enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; les nouveaux enduits devront présenter un aspect taloché, brossé ou gratté et être de teinte pierre, sable, crème ou ivoire.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, céramique de façade, etc.) doivent être conservés et restaurés. Lors de modifications de formes de percements dans les façades, l'ordonnancement d'origine de la façade devra être respecté ; il en sera de même pour les percements réalisés en toiture. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants. En étage, la création de larges ouvertures, ou la suppression de modénatures (bandeaux, linteaux, corniches, etc.) pourra être interdite.

Dans le cas du remplacement des menuiseries anciennes, il conviendra d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine (aspect et couleur) ; en particulier, les menuiseries d'aspect PVC ou aluminium sont interdites. Les couleurs pour les enduits et peinture des huisseries et menuiseries extérieures seront de préférence maintenues. En tout état de cause, elles seront de teinte mate non criarde, en harmonie avec la teinte des maçonneries.

La fermeture d'une loggia ou la création d'une véranda en étage sont interdites. La création d'une véranda en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voies.

N11-1.2 – TOITS ET COUVERTURES

En cas de réfection des toitures, la forme, la pente et l'inclinaison des toits d'origine devront être conservées ; de même, le remplacement de tout ou partie des couvertures devra respecter strictement l'aspect et la couleur de la couverture d'origine. Les panneaux solaires sont par ailleurs interdits pour les constructions à usage d'habitation.

N11.2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

N11.2.1 - FAÇADES ET MATERIAUX

Les matériaux et couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour leur similitude d'aspect avec l'architecture traditionnelle du bourg et ses caractéristiques morphologiques.

Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique ou les moellons et les matériaux se rapprochant des teintes des enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre (blanc, beige ou gris clair, à l'exception de toute autre couleur).

Par ailleurs, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) non conçus pour être laissés apparents est interdit.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.

Les constructions d'architecture contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle du fait des techniques constructives, des matériaux employés ou des principes de composition) sont admises sous réserve qu'elles prennent en considération le caractère de la zone (simplicité des volumes : sont en particulier interdits les volumes compliqués et tout pastiche d'architecture typique d'une autre région ; peinture ou enduit de façade de couleur blanche, beige ou gris clair exclusivement ; rythme des ouvertures plus hautes que larges, notamment pour les façades sur rue). Les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont également autorisés dans les mêmes conditions.

N11.2.2 - BAIES ET PERCEMENTS

Les ouvertures et baies visibles depuis la rue ou l'espace public doivent être plus hautes que larges et respecter horizontalement un rythme régulier et verticalement la superposition de ces ouvertures.

Les volets roulants sont interdits.

Les menuiseries seront obligatoirement peintes ou laquées.

N11.2.3 - TOITS ET COUVERTURES

Dans le cas de toits à pentes, les toitures des constructions principales doivent présenter des pentes comprises entre 25% et 45%. Des pentes plus faibles pourront être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale.

Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles de terre cuite (sauf tuiles mécaniques classiques) et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Cependant, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé (type shingle) sont admis pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales. Les couvertures en verre sont également autorisées pour les vérandas.

Les panneaux solaires sont interdits pour les constructions à usage d'habitation.

N11.3 – DISPOSITIONS DIVERSES

N11.3.1 - ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, ainsi que les antennes paraboliques et les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, ...) doivent être intégrés dans le volume de la construction, et en aucun cas ne doivent être visibles depuis l'espace public de la rue qui dessert la construction.

N11.3.2 - LOCAUX ANNEXES ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture ou la façade du bâtiment.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction.

N11.3.3 - CLOTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les murs de clôtures anciens en pierre seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine.

Les nouvelles clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite d'1,80 mètre au dessus du sol naturel.

Les nouvelles clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- grillage exclusivement de couleur sombre,
- haie végétale formant clôture, doublée ou non d'un grillage, composée d'espaces locales variées ; les haies mono spécifiques (constituées de thuyas, cyprès de lambert, cupressocyparis, etc.) sont proscrites.

Article N12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur usage. Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé sur la base de la production d'une étude précise tenant compte de leur fonctionnement, taux et du rythme de leur fréquentation.

Article N13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

N13.1 – TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

Les arbres à haute tige et les spécimens de qualité existants (considérés au regard de leur taille, leur ancienneté ou leur aspect) doivent obligatoirement être conservés. Les constructions ou installations réalisées sur des terrains arborés doivent par ailleurs être conçues pour assurer la conservation et la pérennité des sujets de qualité, en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'écorce du tronc.

L'autorisation de construire pourra être refusée si la construction projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité (arbres ou arbustes) contribuant à la qualité paysagère du secteur.

N13.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX ESPACES VERTS A PROTEGER

Les espaces verts, plantations et sujets identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être intégralement conservés et mis en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager localisés au plan de zonage.

N13.3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Article N14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR.

Article N15: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article N16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

LEXIQUE TECHNIQUE



Définitions

ACCES

Correspond à la limite du terrain (portail) ou de la construction (porche ou porte de garage) ou de l'espace (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet, depuis la voie de desserte (publique ou privée) ouverte à la circulation générale. Tout terrain non accessible par un accès direct ou indirect n'est pas constructible.

ACROTERE

Élément d'une façade situé en bordure d'une toiture terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité du bâtiment, et constituant un rebord ou garde-corps plein ou à claire voie.

ALIGNEMENT

Détermination de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Ni les voies privées ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier.

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE (OU CONSTRUCTION ANNEXE)

L'annexe (à un bâtiment ou une construction principale) constitue un accessoire et non une extension du bâtiment principal. C'est une construction qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'exploitation agricole ni à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, etc. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, l'annexe est séparée matériellement et ne communique pas avec le bâtiment principal. Les piscines ne constituent pas une annexe à l'habitation ; elles sont considérées comme une construction à part entière.

ARCHITECTURE TRADITIONNELLE

Désigne un mode de production architecturale spontanée, réalisé à partir des matériaux présents sur place (pierres souvent extraites des carrières locales ou récupérées dans les champs) et qui se développe dans un secteur géographique déterminé. L'architecture traditionnelle se caractérise généralement par la simplicité des techniques et moyens employés ; ses caractéristiques homogènes (en termes de volume et d'aspect notamment) favorisent une intégration harmonieuse de la (ou des) construction(s) au sein de la rue ou dans l'environnement, notamment sous l'angle paysager.

AUVENT

Petit toit en surplomb, en général à un seul pan, en saillie sur un mur.

BAIE

Ouverture dans un mur, constituant l'éclairage principal d'une pièce et qui crée une vue vers l'extérieur.

BOW-WINDOW

Baie ou ensemble de baies superposées en saillies.

BANDE D'ACCES

Une bande d'accès est une voie ou chemin de statut privé qui dessert un terrain privé et un seul logement.

BATIMENT D'EXPLOITATION (AGRICOLE OU FORESTIER)

Bâtiment servant à stocker les productions agricoles ou sylvicoles (excepté les silos), les outils et le matériel mécanique, les intrants (engrais, etc.) ainsi que les bâtiments de stabulation (nécessaire à l'hébergement des animaux d'élevage).

CARAVANE

Véhicule (équipé à fins d'habitation ou pour l'exercice d'une activité) qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer pour lui-même ou d'être déplacé par simple traction.

CHAUSSÉE

Partie d'une voie destinée à la circulation automobile.

CHEMIN

Voie de terre carrossable, empruntée usuellement par les engins agricoles (tracteurs par exemple) et les promeneurs. Les pistes forestières de lutte contre l'incendie entretenues par la DFCI (défense de la forêt contre les incendies) ne sont pas concernées par cette définition.

CLAIRE-VOIE

Elément d'une construction ou d'une clôture qui présente des vides.



CLOTURE

Enceinte construite ou végétale qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Une déclaration est obligatoire pour tous travaux de clôture, faisant l'objet de l'édification d'un ouvrage. Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration. Les haies végétales ne sont également pas soumises à demande d'autorisation de clôture.

COMBLE

Superstructure d'une construction, qui comprend sa charpente et sa couverture. Le volume d'un comble correspond au volume du niveau supérieur d'une construction disposant d'une toiture à pente.

CONSTRUCTION

CONSTRUCTION ANNEXE Voir **ANNEXE**.

CONSTRUCTION PRINCIPALE Tout édifice neuf ou toute extension ou modification, admis dans une zone et entrant dans le champ d'application des permis de construire et des déclarations préalables, en lien avec l'une des 9 destinations de constructions autorisées au titre du Code de l'Urbanisme, conformément à l'article R.123-9.

CONSTRUCTION A USAGE D'ARTISANAT

Construction destinée à abriter des activités de fabrication, de transformation, de réparation, de prestations de service, ou de commercialisation de produits issus d'un métier d'art manuel, exercées par un artisan seul ou avec l'aide d'un nombre maximum de 10 salariés.

CONSTRUCTION A USAGE DE BUREAU

Construction destinée à abriter des activités économiques de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, d'informatique ou de gestion. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

CONSTRUCTION A USAGE DE COMMERCE

Construction destinée à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

CONSTRUCTION A USAGE D'ENTREPOT

Construction destinée au stockage des marchandises, pour une durée limitée.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION

Concerne toutes les catégories de logements y compris loge de gardien, chambre de service, logement de fonction, logement inclus dans un bail commercial, local meublé en location, etc.

CONSTRUCTION A USAGE D'HEBERGEMENT HOTELIER

Inclus les hôtels, motels, pension de famille, résidences hôtelières,, les résidences destinées aux jeunes travailleurs, aux étudiants, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants ainsi que les internats et les colonies de vacances.

CONSTRUCTION A USAGE AGRICOLE OU FORESTIER

Bâtiment nécessaire au fonctionnement d'une unité économique, dirigée par un exploitant qui met en valeur des sols, et dont la surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon des types de cultures ou le pâturage du bétail.

CONSTRUCTION A USAGE INDUSTRIEL

Construction destinée à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

CONSTRUCTION ET INSTALLATION NECESSAIRE AUX SERVICES PUBLICS ET EQUIPEMENT COLLECTIF D'INTERET GENERAL

Concerne les locaux affectés aux services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux, les équipements de superstructure à usage collectif d'intérêt général culturels, socioculturels, culturels, sportifs et de loisirs, les établissements d'enseignement primaire, secondaire, universitaire et supérieur, les établissements hospitaliers, sanitaires, sociaux, de défense et de sécurité, ainsi que les équipements d'infrastructure et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, fluides, énergie, télécommunications, ...) et des services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, ...).

CONTIGU(E)

Est contigu (ou en contiguïté) un bâtiment accolé à une limite ou à un autre bâtiment. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, ou un porche, ne constituent pas des constructions contiguës.

COS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL)

Rapport entre le nombre de m² de surface hors œuvre nette susceptible d'être construit sur un terrain par rapport à la superficie de ce terrain.

Le COS exprime une densité maximale de construction admise pour un terrain.

[exemple : un COS de 0,5 pour une surface de terrain de 100 m² donne un droit à construire de 50m² de surface de plancher ou un COS de 0,25 pour une surface de terrain de 1000 m² donne un droit à construire de 250 m² de surface de plancher].

La possibilité de réglementer un COS a été supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014.

DISTANCE (ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS)

Distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux (y compris les bow-windows et les balcons) et les parties enterrées de la construction.

Eaux

Eaux Industrielles Ensembles des eaux dont les caractéristiques varient d'une industrie à l'autre. En plus de matières organiques, azotées ou phosphorées, elles peuvent également contenir des produits toxiques, des solvants, des métaux lourds, des micropolluants organiques ou des hydrocarbures. Certaines d'entre elles doivent faire l'objet d'un prétraitement avant d'être rejetées dans les réseaux de collecte.

Eaux Ménagères Eaux rejetées par les installations domestiques (hors eaux vannes) provenant des salles de bains et cuisines, généralement chargées de détergents, graisses, solvants et débris organiques.

Eaux Pluviales Eaux provenant des chutes atmosphériques.

Eaux Usées Ensembles des eaux rejetées par les installations domestiques (eaux ménagères + eaux vannes).

Eaux Vannes Eaux rejetées depuis les toilettes. Elles nécessitent un traitement avant d'être rejetées dans le milieu naturel.

Égout du Toit

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout du toit correspond généralement à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

Élément d'Intérêt Architectural à Protéger

Tout ou partie d'un élément bâti considéré emblématique du patrimoine d'intérêt local de la commune, protégé au titre de l'article L123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme. Dispositif de protection visant à préserver les constructions isolées ou ensembles architecturaux ou urbains de qualité ainsi que le petit patrimoine rural.

Élément d'Intérêt Paysager à Protéger

Élément paysagé considéré remarquable ou emblématique du patrimoine d'intérêt local de la commune, protégé au titre de l'article L123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme. Dispositif de protection visant à préserver les arbres isolés, haies bocagères ou boisements spécifiques, complémentaire aux espaces boisés classés (EBC).

Emplacement Réserve

Emprise sur terrain privé réservée dans le PLU en vue de la réalisation ultérieure d'un équipement ou une infrastructure publique.

Emprise

Emprise au Sol Correspond au rapport entre la surface du terrain d'assiette du projet et la surface occupée par la projection verticale au sol de la construction projetée. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature ou détails architecturaux de façade inférieurs ou égaux à 0,6 mètre (bow-windows, balcons, débords de toits, etc.) ;
- les terrasses non couvertes et les balcons inférieurs à 0,60 mètre,
- les rampes d'accès,
- les parties totalement enterrées de la construction.

Emprise d'une Voie Assiette du terrain nécessaire à la réalisation d'une voie carrossable, y compris ses accotements ou trottoirs et le cas échéant, ses terre-pleins centraux.

Emprise Publique Constitue une emprise publique, tout espace faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains : voie publique, place, square, dégagement urbain ouvert à la circulation piétonne, sente piétonne, aires de stationnement, cours d'eau, etc.

ESPACE BOISE CLASSE (EBC)

Bois, forêt, parc, jardin, haie, réseaux de haies, plantations d'alignement ou arbre isolé, à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non (article L130.1 du Code de l'Urbanisme). Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ESPACE LIBRE

Surface de terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les accès et les aménagements de voirie nécessaire à la construction ou l'opération présente sur la parcelle. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

ESPACE VERT

Correspond aux surfaces libres recevant un traitement paysager à dominante végétale, qui peut être aménagé en square, jardin, aire de jeux, etc.

EXISTANTE (CONSTRUCTION OU INSTALLATION)

Est réputée existante une construction ou installation dont la structure et le gros œuvre préexistaient à la date d'approbation de la révision du PLU soit au **20 juin 2013**.

EXTENSION

Augmentation du volume d'une construction existante, soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol de la construction, soit par affouillement de sol.

FAÇADE

FAÇADE D'UNE CONSTRUCTION

Face verticale d'un bâtiment, située au-dessus du niveau du sol. Elle peut comporter une ou plusieurs baies.

FAÇADE D'UN TERRAIN

Limite de terrain longeant l'emprise d'une voie (publique ou privée).

FAITAGE

Limite supérieur d'une toiture à pentes, quelque soit le type (deux pentes, mono-pente, etc.). Dans le cas d'une toiture architecturée à plusieurs hauteurs et pentes de toits, la hauteur de faitage sera mesurée au point le plus haut de la toiture la plus élevée (cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus).

FOND DE PARCELLE

Limite d'un terrain qui n'a aucun contact avec une emprise publique ou une voie ouverte à la circulation générale et située à l'opposé de celle-ci. Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales.

HABITATION LEGERE DE LOISIRS (H.L.L.)

Construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

HAUTEUR

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'à la hauteur de l'égout du toit ou du faitage (lorsqu'il s'agit d'une toiture en pente), ou de l'acrotère (en cas de toiture terrasse).

IMPERMEABILISATION (DU SOL)

Surfaces imperméables (caractérisées par la somme des routes, parkings, trottoirs, toitures et autres surfaces imperméables) empêchant l'eau de pluie de s'infiltrer dans le sol, générant ainsi des eaux de ruissellement.

INSTALLATION CLASSEE (ICPE)

Equipement ou installation qui par sa nature présente un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger pour le voisinage ou l'environnement, répertorié en deux catégories à la nomenclature des ICPE établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976 :

- **les installations classées soumises à simple déclaration préalable**, pour celles qui présentent un risque considéré faible ;
- **les installations classées soumises à autorisation préalable**, pour celles qui présentent un risque considéré important.

LIMITE

LIMITE (DE LA VOIE OU DE L'EMPRISE PUBLIQUE)

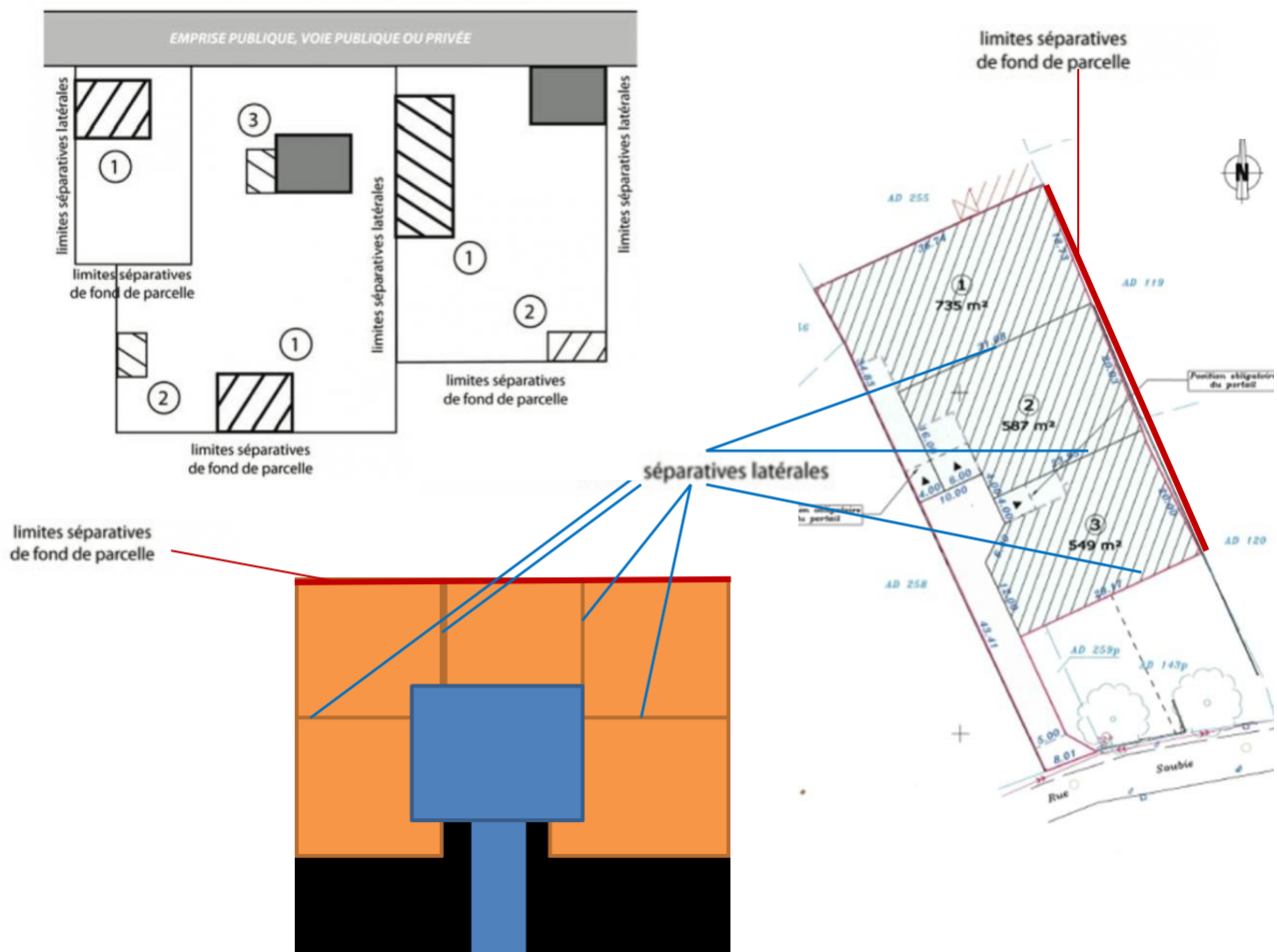
Limite extérieure du domaine public routier, d'une voie privée ou d'un chemin rural au droit de la propriété riveraine.

LIMITE SEPARATIVE

Limite du terrain d'assiette du projet avec une autre parcelle et/ou avec une voie ou emprise publique. Les limites séparatives peuvent être distinguées de deux manières :

- **les limites séparatives latérales**, qui correspondent aux limites aboutissant directement à une voie ou emprise publique ou privée donnant accès à la propriété ;
- **les limites séparatives de fond de parcelle**, qui correspondent aux autres limites d'un terrain, dont aucune n'aboutit à une voie ou emprise publique ou privée donnant accès à la propriété.

EXEMPLES ILLUSTRES



Lorsque les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne distinguent pas la nature des limites séparatives, les règles fixées à l'article 7 valent pour toutes les limites séparatives, qu'il s'agisse de limites latérales ou de limites de fond de parcelle.

LOGEMENT

Est considéré logement tout local assurant une autonomie et une intimité de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets, un bloc cuisine et une porte d'accès dotée d'un verrou de sûreté.

MAÇONNERIE

Art de bâtir une construction par l'assemblage de matériaux élémentaires, liés de manière non réversible. Par extension, on associe également sous le terme « maçonnerie » les travaux d'habillage des ensembles : pose d'enduits, de carrelages, etc., qui, en plus de leur but esthétique, participent à la tenue de l'ensemble face aux agressions externes (humidité, gel, etc.).

MOBILE HOME (OU RESIDENCE MOBILE DE LOISIRS)

Maison préfabriquée transportable et non tractable, montée sur un châssis équipé de roues.

MUR

MUR AVEUGLE

Désigne un mur extérieur qui ne comporte aucune ouverture (ni porte, ni fenêtre).

MUR BAHUT

Mur bas éventuellement surmonté d'une grille ou d'éléments ajourés.

MUR ENDUIT

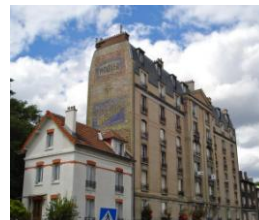
Les enduits sont traditionnellement des mortiers de ciment, des mortiers de chaux ou des plâtres. Un mur enduit est donc recouvert d'une couche de mortier, qui peut être d'aspect lisse ou raboteuse (qui présente des aspérités).

MUR MACONNE

Structure verticale composée par l'assemblage d'éléments de petites dimensions (pierres, briques, etc.) montés en lits horizontaux et à joints croisés, liés entre eux par collage ou par emboîtement. La cohésion du mur est obtenue par l'imbrication des différentes pièces qui le constituent, ce qui nécessite un décalage des joints d'une assise sur l'autre.

MUR PIGNON

Un mur pignon désigne un mur extérieur d'un bâtiment servant à soutenir un toit et qui ne comporte pas d'entrée. Tous les murs de façade qui contiennent uniquement des fenêtres mais aucune grande ouverture (portes ou portes-fenêtres) sont des murs de pignon. Toutefois, au regard de l'évolution des techniques de constructions et des nouvelles tendances architecturales, le mur pignon désigne désormais également un mur qui soutient un toit autre que en pente (toit plat ou toit mansard par exemple).

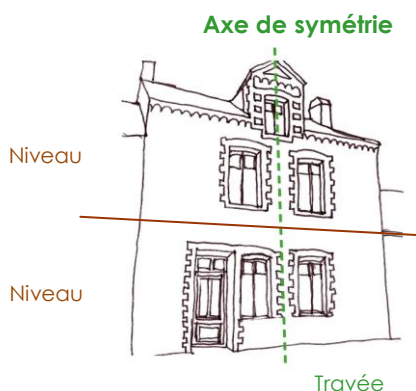


NIVEAU

Espace situé entre un plancher et le plafond qui lui est immédiatement supérieur, compté sur une même verticale, rez-de-chaussée compris (contrairement à la notion d'étage qui comptabilise seulement les niveaux au-dessus du rez-de-chaussée).

ORDONNANCEMENT

Agencement, rythme et disposition des façades sur rue.



PATRIMOINE REMARQUABLE

Regroupe à la fois des éléments construits ou paysagers, emblématiques du cadre de vie de la commune. Il se compose :

- soit d'édifices remarquables pour leur qualité de composition, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'architecture ou de l'architecture régionale ;
- soit d'éléments ponctuels pittoresques (puits, fontaines, pigeonniers, murs anciens, etc.), vestiges d'une occupation ancienne et témoins d'une époque, d'une technique, d'un usage ou d'un savoir-faire le plus souvent disparu. Ils font partie du paysage et souvent de l'identité des quartiers ;
- soit d'éléments paysagers, composés ou isolés, de statut public ou privé (parc, jardin, haie, alignements, etc.).

Les éléments remarquables du patrimoine, objet de prescriptions au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme sont repérés aux documents graphiques du PLU.

PIERRE APPAREILLEE

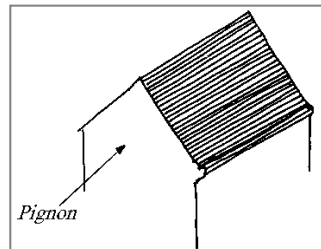
La pierre appareillée doit répondre à des règles strictes :

- qualité et résistance des matériaux,
- taille et assemblage réguliers,
- faible épaisseur des joints.



PIGNON

Partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit.



PLEINE TERRE

Espace considéré en pleine terre lorsqu'il ne fait l'objet d'aucune imperméabilisation en surface comme en sous-sol.

REHABILITATION

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur (normes de confort, électriques, sanitaires, d'isolation, de chauffage, etc.) réalisés dans le volume de la construction existante, sans augmentation de surface.

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE OU RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli après un événement fortuit et accidentel (incendie, destruction à la suite d'une explosion), autorisée selon le volume existant tel qu'il existait au moment du sinistre. La reconstruction à l'identique vaut pour une construction détruite ou démolie depuis moins de dix ans, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée (article L111-3 du Code de l'Urbanisme).

RECU

Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et une voie (publique et privée) ou une emprise publique. Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 0,50 mètre.

RENOVATION

Désigne la remise à neuf d'une construction ou installation, dans un état analogue à son état d'origine. La rénovation sous-entend le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage.

RESTAURATION

Désigne la remise en état (réparation des éléments détériorés, de couverture, enduits, menuiseries, planchers, etc.) à l'identique (en reproduisant fidèlement et avec les mêmes matériaux et procédés d'utilisation) d'un bâtiment ou d'un ouvrage présentant un intérêt architectural ou historique marqué.

RESTRUCTURATION

Réhabilitation qui comporte une modification des superstructures ou des infrastructures de l'ouvrage.

RETRAIT

Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle. Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 0,50 mètre.

REZ-DE-CHAUSSEE

Premier niveau habitable, éventuellement situé au-dessus du sous-sol s'il existe.

RUE

Espace de circulation qui dessert les logements et les activités existantes (commerces, services, équipements, bureaux, etc.) La rue met en relation et structure les différents quartiers, s'inscrivant de fait dans un réseau de voies à l'échelle du territoire communal.

SENTIER

Chemin très étroit.

SERVITUDE DE PASSAGE

La servitude de passage prévue à l'article 682 du code civil permet d'emprunter une propriété privée pour gagner un terrain enclavé. Elle est établie par accord entre les parties ou, à défaut, par voie judiciaire.

SOL NATUREL

Sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire et à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.

SOUS-SOL

Partie enterrée ou semi-enterrée d'une construction, à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre par rapport au sol naturel.

SUPERSTRUCTURE TECHNIQUE

Volume construit en superposition d'une toiture à pentes ou d'une toiture-terrace, tels que cheminées, locaux techniques divers, machinerie d'ascenseur, dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, etc. Les antennes et paraboles ne sont pas considérées comme des éléments de superstructure technique.

SURFACE DE VENTE

Local affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats et à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement. Ne sont pas compris les locaux destinés aux réserves, entrepôts, les surfaces inaccessibles au public et les parkings.

TERRAIN (OU TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET)

Bien foncier constitué par l'unité foncière, définie comme l'îlot de la propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, et délimité par les emprises publiques et autres unités foncières contigües.

TOITURE

TOITURE-TERRASSE

Couverture quasiment plate ou totalement plate d'une construction, ne comportant que de très légères pentes permettant l'écoulement des eaux de pluies.

TOITURE A PENTE

Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés, symétriques ou non, concourant à définir le volume externe visible d'une construction.

TRANSFORMATION

Réhabilitation qui comporte un changement de destination ou de mode de fonctionnement de la construction.

VOIE

VOIE (OU VOIRIE)

De statut public ou privé, la voie inclue non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais également la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

VOIE DE DESSERTE

Voie ouverte à la circulation générale des véhicules et des piétons, qui constitue la desserte automobile de plusieurs propriétés. Ne sont pas considérés comme voie de desserte, les pistes cyclables, les cheminements piétons, les chemins ou sentiers.

VOIE PRIVEE

Une voie privée se distingue de la voie publique par la personne qui en est propriétaire. Une voie privée est donc en général une voie appartenant à une personne privée, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tels les chemins ruraux. Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être « ouverte au public » ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires.